

## KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

lakás- és helyiséggazdálkodási feladatok ellátására

(2. számú módosításokkal egységes szerkezetben Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének 197/2025. (V.21.) határozata alapján)

mely létrejött egyrészről

Név: **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  
Cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.  
Levelezési címe: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.  
Képviseli: Niedermüller Péter polgármester  
Számlavezető pénzügyintézet: K&H Bank Zrt.  
Számlaszáma: 10403239-00033032-000000009  
Számlázási cím: 1073 Budapest, Erzsébet krt. 6.  
Adószáma: 15735708-2-42  
(a továbbiakban **Önkormányzat**),

másrészről:

Név: **EVIN Erzsébetvárosi Ingatlan gazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
Cím: 1071 Budapest, Damjanich u 12.  
Levelezési cím: 1071 Budapest, Damjanich u 12.  
Képviseli: Dr. Halmai Gyula vezérigazgató  
Számlavezető pénzügyintézet: K&H Bank Zrt.  
Számlaszáma: 10404072-00033584-000000007  
Számlázási cím: 1071 Budapest, Damjanich u 12.  
Adószáma: 12194528-2-42  
Statisztikai jelzőszáma: 12194528-6832-573-01  
Cégbíróság: Fővárosi Törvényszék  
Cégjegyzék száma: Cg. 01-10-043258

(a továbbiakban: **Közzolgáltató**)

továbbiakban együtt **Felek** között, az alábbi helyen és időben, az alábbi feltételek szerint.

### 1. PREAMBULUM

- 1.1 A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 23. § (5) bekezdés 14. pontja szerint kerületi önkormányzat feladata a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.
- 1.2 A Mötv. 41. § (6) bekezdés értelmében a képviselő-testület a feladatkörébe tartozó közzolgáltatások ellátására - jogszabályban meghatározottak szerint - költségvetési szervet, gazdálkodó szervezetet (a továbbiakban: gazdálkodó szervezet), nonprofit szervezetet és egyéb szervezetet (a továbbiakban együtt: intézmény) alapíthat, továbbá szerződést köthet természetes és jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel.

- 1.3 A Felek rögzítik, hogy a Közzszolgáltató az Önkormányzat által alapított és 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaság.

Az Önkormányzat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 6/2025. (II.19.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 8/2025. (II.19.) önkormányzati rendelet 2. § értelmében a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelésével és bérbeadási kötelezettségének teljesítésével kapcsolatos üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat polgári jogi szerződés alapján az EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt. útján látja el.

- 1.4 A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) a 7. § (2) bekezdése alapján a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének.
- 1.5 E közfeladatok általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak (a továbbiakban: Közzszolgáltatási Feladatok) minősülnek, amelyek tekintetében az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közzszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat (HL L 7., 2012.1.11., 3-10. o.) (a továbbiakban: Határozat) az irányadó. Felek e jogszabály rendelkezéseivel és a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 9. § (1) bekezdés h) pontjával, továbbá a Kbt. 9. § (8) bekezdés k) pontjával összhangban kötik meg a jelen Szerződést.
- 1.6 A Közzszolgáltatási Feladatok, mint az általános gazdasági érdekű szolgáltatások ellátása megfelel a 1.1 - 1.6. pontban meghatározott jogi normáknak, valamint a magyar és az európai uniós versenyszabályoknak, valamint az Európai Unió Bírósága joggyakorlatának, és végrehajtásuk nem befolyásolhatja a kereskedelem fejlődését olyan mértékben, amely ellentétes az Európai Unió érdekeivel.
- 1.7 Felek a Szerződésben meghatározzák a Közzszolgáltatót terhelő Közzszolgáltatási Kötelezettség tartalmát, mennyiségi és minőségi paramétereit, valamint területi és időbeli hatályát, az Ellentételezés kiszámításának, ellenőrzésének és felülvizsgálatának paramétereit, a túlzott ellentételezés elkerülésére és visszafizetésére vonatkozó előírásokat. A Határozat 2. cikk (1) bekezdés a) pontja értelmében az ellentételezés mértéke feladatonként nem haladhatja meg évenként a tizenötmillió eurót.

- 1.8 Önkormányzat az éves költségvetési rendeletében határozza meg azt az összeget, amelyet az Önkormányzat a Közzolgáltatónak a Közzolgáltatási Kötelezettség Közzolgáltató általi teljesítésének ellentételezéseként biztosít annak érdekében, hogy a Közzolgáltatási Kötelezettségekből eredő költségek fedezete, továbbá a Közzolgáltatás folyamatos és biztonságos ellátása biztosított legyen.
- 1.9 Felek a Szerződésben rögzítik az Előírányzott Ellentételezés és a Kifizetett Ellentételezés megállapításának szempontrendszerét, elveit. Az Ellentételezés fedezi a Közzolgáltató összes személyi és dologi költségeit, melyek közvetlenül, vagy közvetve a Közzolgáltatási Tevékenységhez kapcsolódnak és amely fedezetet nyújt a Közzolgáltatási Kötelezettség teljes finanszírozására. A Közzolgáltató az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Üzleti Tervében dolgozza ki – a Szerződésben meghatározott elvek, valamint az irányadó magyar és európai uniós jogszabályok, különös tekintettel a Határozat előírásai alapján – az adott évi Ellentételezés mértékét és a Közzolgáltatási Kötelezettség ellátásához szükséges finanszírozási igényt.
- 1.10 Felek rögzítik, hogy a jelen Közzolgáltatási Szerződés (a továbbiakban: Szerződés) a Felek közötti új jogviszonynak minősül, azonban a feladatellátás folytonosságát így biztosítják.
- 1.11 Felek a Szerződésben meghatározzák az Önkormányzat által – a Közzolgáltatónak a Közzolgáltatási Kötelezettség ellátásához – biztosított Kizárólagos Jog főbb tartalmi elemeit, az ellentételezés módját, valamint területi és időbeli hatályát.

## **2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

### **Fogalom meghatározások**

- (a) Előírányzott Ellentételezés: a tárgyévben Közzolgáltató által az Üzleti Tervben meghatározott összeg, amely tartalmazza Közzolgáltatónak a Szerződés teljesítése során felmerülő valamennyi kiadását és költségét;
- (b) Kifizetett Ellentételezés: a tárgyévben az Előírányzott Ellentételezés alapján az Önkormányzat által a költségvetése terhére ténylegesen számla alapján kifizetett összeg;
- (c) Közzolgáltatás finanszírozása: a tárgyévben az Önkormányzat költségvetésében a Közzolgáltatási feladatok elvégzésére, végrehajtására fordított pénzeszköz, amely tartalmazza a közfeladat ellátásának közvetlenül az Önkormányzatnál jelentkező teljes költségét és bevételét, valamint a Közzolgáltató részére megfizetett Ellentételezést;
- (d) Ellentételezés: az Önkormányzat éves költségvetési rendeletében és a Közzolgáltatónak az Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott Üzleti Tervében a tárgyévben a Közzolgáltatónak a Közzolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó összes személyi és dologi költségeinek és az Ézszerű Nyereség fedezetének biztosítása érdekében meghatározott összeg, mely a Határozat hatálya alá tartozik, és amely az általános gazdasági érdekű szolgáltatás ellenértéke;
- (e) Üzleti Terv: A Közzolgáltató által elkészített terv, melyet a Képviselő-testület hagy jóvá. Az Üzleti Terv tartalmazza a Közzolgáltatási tevékenység teljes

költségét, ezen belül elkülönítetten a Közzolgáltatót megillető Ellentételezést (észszerű nyereség);

- (f) Észszerű Nyereség: az 5.3. pontban meghatározott elvek szerint számolt, az éves üzleti tervben az Ellentételezés részeként meghatározott összeg;
- (g) Közreműködő: a Közzolgáltató által a Közzolgáltatási Kötelezettsége teljesítése érdekében a Szerződés 8. pontjának (Közreműködő igénybevétele) továbbá a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban megkötött szerződéssel bevont természetes személy, jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet;
- (h) Közzolgáltatási Kötelezettség: a Közzolgáltatónak a Szerződés 4. pontjában (A Szerződés Tárgya, a Közzolgáltatási Kötelezettség) meghatározott közzolgáltatások működtetésére vonatkozó kötelezettsége;
- (i) Elszámolási Jelentés: Közzolgáltató által a Szerződés 8.1. pontjában (Közzolgáltató beszámolási/jelentési kötelezettsége) foglaltak szerint a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről az Önkormányzatnak – az éves beszámoló részeként - készített beszámoló, amely tartalmazza az Ellentételezés felhasználásáról készített elszámolást.

## A FELEK NYILATKOZATAI

### 3.1. Közzolgáltató nyilatkozatai

Közzolgáltató a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) Közzolgáltató a magyar jogszabályok szerint létrejött, bejegyzett és működő gazdasági társaság, az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont a) alpontja szerinti átlátható szervezetnek minősül;
- (b) Közzolgáltató jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (c) a Közzolgáltatónak a Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek, érvényesek és kötelező erejűek;
- (d) a Szerződés Közzolgáltató általi aláírása és az abban foglalt jogok Közzolgáltató általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Közzolgáltató általi teljesítése nincsen ellentétben:
  - 1. a Közzolgáltató Alapszabályával és egyéb belső szabályzataival;
  - 2. a Közzolgáltatóra vonatkozó jogszabályokkal; és
  - 3. semmilyen, a Közzolgáltató vagy a Közzolgáltató vagyona tekintetében kötelező érvényű megállapodással;
  - 4. az Önkormányzat jogszabályaival, döntéseivel és egyéb belső szabályzataival (utasításaival, egyéb közigazgatási szervezetszabályozó eszközeivel);
- (e) Közzolgáltató rendelkezik minden olyan, jogszabály által előírt engedéllyel, amely a Közzolgáltatási Tevékenység végzéséhez, folytatásához szükséges;
- (f) Közzolgáltató rendelkezik a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel;
- (g) Közzolgáltató ellen nincs folyamatban olyan bírósági, választottbírói vagy közigazgatási eljárás, amely kedvezőtlen elbírálás esetén veszélyezteti a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítését, és a Közzolgáltató legjobb tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyeget;
- (h) Közzolgáltató az Nvtv. 11. § (11) bekezdés előírásai szerint vállalja, hogy a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási,



adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti, az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

### **3.2. Önkormányzat nyilatkozatai**

Önkormányzat a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) az Önkormányzat jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (b) az Önkormányzat Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek, érvényesek és kötelező erejűek; valamint
- (c) a Szerződés Önkormányzat általi aláírása és az abban foglalt jogok Önkormányzat általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Önkormányzat általi teljesítése nincsen ellentétben az Önkormányzat Képviselő-testületének szervezeti és működési szabályzatával és az Önkormányzatra vonatkozó jogszabályokkal;

## **3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉG**

### **4.1 Közzolgáltatási Kötelezettség**

4.1.1. A Szerződésben vállalt kötelezettségek célja az Önkormányzat alapfeladatai és közfeladatai magas színvonalú ellátása, a lakosság igényeinek kielégítése. Közzolgáltató kötelezettségét az Önkormányzat utasításainak és érdekeinek, a közzolgáltatás szakmai követelményeinek megfelelően a lehető legnagyobb gondossággal és folyamatosan végzi.

4.1.2. Közzolgáltató a Szerződés elválaszthatatlan részét képező 1. számú mellékletekben felsorolt Közzolgáltatási Tevékenység ellátásra köteles a továbbiakban: Közzolgáltatási Kötelezettség.

4.1.3. A Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítése során biztosítani kell az Önkormányzat feladat és jogkörébe tartozó, a kerületi lakosok közös értékeinek, céljainak és érdekeinek összességén alapuló, az állampolgárok számára egyenlő hozzáférést, igényeiknek történő rugalmas és folyamatos megfelelésnek eleget tevő, magas színvonalú és minőségű szolgáltatásokat, egyben érvényesítve a fogyasztóvédelem követelményét, elősegítve a társadalmi és területi kohéziót, és garantálva az állampolgárok alapvető jogainak érvényesülését.

### **4.2 Kizárólagos Jog terjedelme**

4.2.1 Közzolgáltatónak a Szerződés 1.4 pontja alapján és a Kbt. 9. § (8) bekezdés k) pontjával összhangban biztosított módon Kizárólagos Joga van Budapest Főváros VII. kerület közigazgatási területén és azon kívül is, amennyiben az Önkormányzat más fővárosi kerület vagy egyéb település közigazgatási területén lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség tulajdonával rendelkezik, a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítésére.

4.2.2. A Kizárólagos Jog tartalmát a Közzolgáltatási Tevékenység végzésére vonatkozó

jogszabályok és az Európai Unió szervei által elfogadott - közvetlenül hatályos és közvetlenül alkalmazandó - közösségi jogszabályok határozzák meg. Közzolgáltató köteles a Közzolgáltatási Tevékenységéhez kapcsolódó teljes joganyag, szabvány stb. megismerésére és alkalmazására.

## **5. ELLENTÉTELEZÉS MEGHATÁROZÁSA, KIFIZETÉSE ÉS ÉVES ELSZÁMOLÁSA**

### **5.1 Az Ellentételezés meghatározásának, kifizetésének és elszámolásának általános elvei**

5.1.1. Az ellentételezés mértékét a Határozat 5. cikke szerint kell megállapítani. Az ellentételezés mértéke nem haladhatja meg a közzolgáltatás ellátásának összes költségét, figyelembe véve a közzolgáltatás ellátásához kapcsolódó észszerű nyereséget is.

5.1.2. Az elszámolás során érvényesíteni kell az 1.1 – 1.6. pontokban meghatározott jogi normák mellett és azok sérelme nélkül az átláthatóság („transzparencia”) elvét. (Különös tekintettel „A tagállamok és a közvállalkozások, valamint bizonyos vállalkozások közötti pénzügyi kapcsolatok átláthatóságáról” szóló, 2006. november 16-i 2006/111/EK sz. irányelvben (a továbbiakban: Transzparencia Irányelv megfogalmazottakra.)

5.1.3. Közzolgáltatónak, mint elkülönített elszámolásra kötelezett vállalkozásnak a Határozat 5. cikkének (9) bekezdése értelmében a közzolgáltatás költségeit és bevételeit a többi szolgáltatásétól elkülönítve kell kimutatnia belső számláiban, a költségek és bevételek elkülönítésének paramétereivel együtt olyan módon, hogy az egyes tételek speciális tevékenységekhez való hozzárendelésének módszere egyértelműen megállapítható legyen.

### **5.2 Előírányzott Ellentételezés meghatározásának elvei**

5.2.1. Az Előírányzott Ellentételezés meghatározásánál a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges összes személyi és dologi költségeket lehet figyelembe venni, és az általánosan elfogadott költség-elszámolási elvek alapján kell kiszámítani, az alábbiak szerint:

- (a) amennyiben a Közzolgáltató tevékenysége a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítésére korlátozódik, minden személyi és dologi költségét figyelembe lehet venni;
- (b) amennyiben a Közzolgáltató a Közzolgáltatási Kötelezettségen kívül eső tevékenységeket is folytat, csak a Köz szolgáltatással összefüggő személyi és dologi költségeket lehet figyelembe venni;
- (c) az általános gazdasági érdekű szolgáltatáshoz kapcsolódó költségeknek fedezniük kell: az általános gazdasági érdekű szolgáltatás nyújtása során felmerülő közvetlen költségeket, az általános gazdasági érdekű szolgáltatással és a többi tevékenységgel egyaránt összefüggő általános (közvetett) költségekhez való arányos hozzájárulást és az Észszerű Nyereséget;

### **5.3 Ésszerű Nyereség meghatározásának elvei**

- 5.3.1. Ésszerű Nyereség figyelembe veszi az Önkormányzat beavatkozása következtében a Közzszolgáltatót érő kockázatot vagy kockázatmentességet, különösen mivel az Önkormányzat Kizárólagos speciális Jogot biztosított. Ez a mérték általában nem haladja meg az érintett ágazat korábbi években mért átlagos mértékét. Azokban az ágazatokban, ahol nem működik az általános gazdasági érdekű szolgáltatás működtetésével megbízott Közzszolgáltatóhoz hasonlítható vállalkozás, az összehasonlítást más tagállamok vagy szükség esetén más ágazatok vállalkozásaival kell elvégezni, feltéve, hogy figyelembe veszik az egyes ágazatok sajátosságait.
- 5.3.2. Az Ésszerű Nyereség mértékét és összegét évente az Önkormányzat által elfogadott Üzleti Tervben kell meghatározni az Ellentételezés részeként. A kiszámítás módját a Közzszolgáltató a Határozat (20) bekezdésének figyelembevételével számítja ki.
- 5.3.3. Az ésszerű nyereség célja a Közzszolgáltatási Tevékenység fenntarthatóságát szolgáló, az amortizációt meghaladó összegű, az Önkormányzat által jóváhagyott az üzleti tervben bemutatott beruházások forrásának biztosítása.
- 5.3.4. Az ésszerű nyereség mértéke az üzleti terv leadását megelőző szeptember hónap utolsó munkanapján az MNB honlapján közzétett érvényes swap kamatláb, növelve a Határozat (20) bekezdésében rögzített 100 bázisponttal, vetítési alapja a Közzszolgáltató közzszolgáltatási tevékenységéhez kapcsolódó a következő üzleti évre számított Ellentételezés összege. Az ésszerű nyereséget a Közzszolgáltató az üzleti tervben köteles szerepeltetni.

### **5.4 Keresztfinanszírozás tilalma**

- 5.4.1 Közzszolgáltató az Ellentételezést kizárólag a Közzszolgáltatási Kötelezettség költségeinek finanszírozására jogosult és köteles felhasználni.
- 5.4.2 A nem a Közzszolgáltatási Kötelezettség költségének finanszírozására felhasznált Kifizetett Ellentételezés tekintetében Közzszolgáltatót visszafizetési kötelezettség terheli (olyan mértékig, amilyen mértékben a Kifizetett Ellentételezés nem a Közzszolgáltatási Kötelezettség költségének finanszírozására került felhasználásra). A nem szerződésszerűen felhasznált összeget Közzszolgáltató a tényleges kifizetés és a Közzszolgáltató általi tényleges visszafizetés között eltelt időszakra felszámított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) szerinti kamattal növelten köteles visszafizetni.
- 5.4.3 Amennyiben a Közzszolgáltató az általános gazdasági érdekű szolgáltatáson belül és kívül eső tevékenységeket is végez, a belső elszámoláson külön kell feltüntetni az általános gazdasági érdekű szolgáltatással, illetve a többi szolgáltatással összefüggő költségeket és kötelezettségvállalásokat, valamint a költségek és bevételek elosztásának paramétereit. Az általános gazdasági érdekű szolgáltatáson kívül eső tevékenységekkel összefüggő bevételek fedezik a közvetlen költségeket, az általános (közvetett) költségekhez való megfelelő hozzájárulást és a tőkehozamot. E költségekre nem adható Ellentételezés.

## **5.5 Előirányzott Ellentételezés meghatározása**

5.5.1 Közzszolgáltató köteles minden évben - az Önkormányzat által meghatározott határidőig tervadatokat szolgáltatni a Közzszolgáltatás finanszírozása várható mértékéről, ezen belül az Előirányzott Ellentételezés várható mértékéről. A következő naptári évre vonatkozó egyeztetett előirányzatot az Üzleti Tervében kell meghatározni az e Szerződésben meghatározott elvek szerint. Az Üzleti Terv elkészítésének határideje a tárgyévet megelőző év november 1. napja. Az Előirányzott Ellentételezést végleges formában az Önkormányzat Képviselő-testülete hagyja jóvá az Üzleti Terv elfogadásával. A Képviselő-testület által elfogadott előirányzott Ellentételezés minősül a Közzszolgáltatót ténylegesen megillető Ellentételezésnek.

5.5.2 Közzszolgáltató köteles az Önkormányzat következő évi költségvetésének megtervezéséhez szükséges adatszolgáltatásra. Közzszolgáltatónak az adatszolgáltatás keretében ki kell mutatni a Közzszolgáltatási Kötelezettség ellátásához szükséges költségvetési forrásigényét.

5.5.3 Az adott üzleti évre előirányzott Ellentételezés összegét a Szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.

## **5.6 Ellentételezés teljesítése**

5.6.1 Az Önkormányzat költségvetése szerint az Ellentételezés összegének kifizetése havonta történik. Amennyiben az Önkormányzatnak a tárgyév első napján nincs még elfogadott költségvetése, úgy a Közzszolgáltatót az utolsó elfogadott üzleti tervben meghatározott Ellentételezés 1/12-ed részének megfelelő előleg illeti meg.

5.6.2 Az üzleti évre járó előleg összegét a Közzszolgáltatási szerződés 2. melléklete tartalmazza.

5.6.3 Az Önkormányzat az Ellentételezést a Közzszolgáltató részére a Közzszolgáltató által kiállított előlegszámla ellenében fizeti meg a számlán feltüntetett fizetési határidőig, de legkésőbb a számla kézhezvételétől számított 10 munkanapon belül. Az előlegszámla bruttó összege az éves ellentételezés 1/12-ed része. Az előlegszámla teljesítésigazolására a Főépítészeti és Vagyongazdálkodási iroda vezetője jogosult.

5.6.4 Ha az ily módon kifizetett Ellentételezés összege több mint amennyit a tárgyévi Elszámolási jelentésben kimutatott összeg alapján a Közzszolgáltató felhasznált, akkor Közzszolgáltató köteles a különbözetet a Szerződés 5.8. pontjában foglaltak alapján egy összegben az Önkormányzat részére visszafizetni

## **5.7 Elszámolás**

5.7.1 Közzszolgáltató tudomásul veszi, hogy a Közzszolgáltatási tevékenységével kapcsolatos összes bevétel az Önkormányzatot illeti, a jogosult szerv az Önkormányzat és a számlákat az Önkormányzat nevében kell kiállítani. Az Önkormányzatot megillető bevételeket a Közzszolgáltató az Önkormányzat által vezetett számlákra szedi be.



5.7.2 A Közzolgáltató az Önkormányzatot megillető bevételeket a következő önkormányzati bankszámlákra szedi be:

- a) helyiség bérleti díjakat az EVIN helyiség bérleti díj beszedési számla (10403239-00033055-00000000) pénzforgalmi bankszámlára,
- b) helyiség eladásból származó bevételeket az EVIN helyiség eladás csatolás számla (10403239-00033056-00000009) pénzforgalmi bankszámlára,
- c) lakás eladásból származó bevételeket az EVIN lakás eladás csatolás számla (10403239-00033057-00000008) pénzforgalmi bankszámlára,
- d) lakás bérbeadás után járó bérleti díjakat az EVIN lakbér beszedési számla (10403239-00033058-00000007) pénzforgalmi bankszámlára.

A Közzolgáltató köteles minden negyedévet követő hónap 20. napjáig a Főépítési és Vagyongazdálkodási Iroda által megadott adattartalomnak megfelelően jóváhagyásra benyújtani a Képviselő-testület részére beszámolóját a Szerződésben foglaltak végrehajtásáról, a kapott Ellentételezés felhasználásáról.

5.7.3 Az adatszolgáltatás elmulasztása esetén az Önkormányzat az adatszolgáltatás teljesítéséig a következő havi Ellentételezés folyósítását felfüggesztheti.

5.7.4 Az adatszolgáltatással kapcsolatosan az Önkormányzat további információkat, felvilágosítást, adatot, bizonylatot kérhet az adatszolgáltatás kézhezvételétől számított 15 napon belül. A kért kiegészítést, magyarázatot, adatot, felvilágosítást a Közzolgáltató az arra vonatkozó igény beérkezésétől számított 15 napon belül köteles az Önkormányzat felé megadni.

5.7.5 A Közzolgáltató a tárgyév utolsó negyedévére külön adatszolgáltatásra nem köteles, az utolsó negyedév adatait az Éves Közzolgáltatási Jelentés részeként köteles bemutatni.

5.7.6 A Közzolgáltató köteles Éves Közzolgáltatási Jelentést készíteni, amely részletesen bemutatja a Szerződésben előírányzott feladatok végrehajtását, illetve bemutatja az átvett előlegek és tárgyévi előírányzatok felhasználását. Az Éves Közzolgáltatási Jelentésben foglaltakat az Önkormányzat ellenőrzi, azzal kapcsolatban további kiegészítést kérhet, egyeztetést kezdeményezhet.

5.7.7 Az Éves Közzolgáltatási Jelentést a Közzolgáltató legkésőbb a tárgyévet követő év március 31. napjáig köteles az Önkormányzat részére megküldeni.

5.7.8 Az éves ellentételezés összegét a Felek az Önkormányzat által elfogadott Éves Közzolgáltatási Jelentésben foglaltak szerint számolják el.

5.7.9 Amennyiben az Önkormányzat által elfogadott Éves Közzolgáltatási Jelentésben szereplő költségek és ésszerű nyereség elszámolása alapján a Közzolgáltató az átvett előlegekkel a jogos Előírányzati igényhez képest túlffinanszírozottá vált, abban az esetben a Közzolgáltató a költségek és az ésszerű nyereség összegén felül átvett Ellentételezést köteles a Szerződés 5.8. pontjában foglaltak alapján az Önkormányzat részére visszafizetni kivéve, ha a túlkompenzáció összege nem haladja meg az éves kompenzációs igény 5 %-át. Amennyiben az Éves Közzolgáltatási Jelentésben szereplő, Önkormányzat által elfogadott elszámolás eredményeként a Közzolgáltató

további ellentételezésre jogosult, az Önkormányzat köteles a Közzszolgáltató részére a különbözetet ugyancsak az elszámolást követő 15 napon belül megtéríteni.

- 5.7.10 Ha az Önkormányzat az Éves Közzszolgáltatási Jelentést annak jelentős tartalmi hibái miatt nem fogadja el, köteles erről a Közzszolgáltatót haladéktalanul tájékoztatni és döntését írásban megindokolni. Az Önkormányzat ebben az esetben 15 napos póthatáridőt köteles biztosítani arra, hogy a Közzszolgáltató az Éves Közzszolgáltatási Jelentést átdolgozza, a hibákat kiküszöbölje. A póthatáridő eredménytelen eltelte esetén az Önkormányzat jogosult a jelen Szerződés azonnali hatályú felmondására.

## **5.8 Túlkompenzációnak minősülő Ellentételezés visszatérítése**

Ha a Közzszolgáltató a Határozat 5. cikkének megfelelően meghatározott összeget meghaladó Ellentételezésben részesül, akkor a túlkompenzációnak minősülő összeget a tárgyévet követő június 30-ig Közzszolgáltató köteles Önkormányzatnak visszafizetni. Amennyiben a túlkompenzáció összege nem haladja meg az átlagos éves ellentételezés összegének 5 %-át, a túlkompenzáció átvihető a következő időszakra, és levonható az arra az időszakra fizetendő Ellentételezés összegéből. A Közzszolgáltató az Ellentételezésről olyan elkülönített elszámolást köteles készíteni, amelyből a Határozat 5. cikkének (2)-(4) bekezdésben meghatározott követelmények ellenőrizhetők.

## **6. AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON ÜZEMELTETÉSÉVEL ÉS A VAGYONNAL VALÓ GAZDÁLKODÁSSAL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELEZETTSÉGEK**

- 6.1 Közzszolgáltató az Önkormányzat vagyonával való gazdálkodás körében gondoskodik a vagyontárgyak fenntartásáról, érték és állagmegóvásáról. A társaság tevékenységi körének keretein belül biztosítja a vagyon működtetését. A vagyonhasznosítás joga kizárólag az Önkormányzatot illeti, e joga keretében jogosult a Vagyonrendelet rendelkezései szerint hasznosítani, bérbe adni.
- 6.2 Közzszolgáltató a 6.1. pont szerinti vagyont kizárólag a Közzszolgáltatási Kötelezettség végzése érdekében működteti.
- 6.3 Közzszolgáltató a Szerződésben foglalt Közzszolgáltatási Kötelezettségeinek teljesítése körében a Budapest Főváros VII. Kerület Erzsébetváros Önkormányzatát megillető tulajdonosi jogok gyakorlása és a tulajdonában álló vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelet alapján jogosult az Önkormányzat képviselőjére.
- 6.4 Közzszolgáltató a Szerződésben foglalt Közzszolgáltatási Kötelezettségeinek teljesítése körében az erre külön szabályok szerint felhatalmazott munkavállalói közreműködésével jogosult a pénzügyi kötelezettségvállalási, az ellenjegyzési és az utalványozási joggal összefüggő feladatai ellátására.

## **7. KÖZREMŰKÖDŐ IGÉNYBEVÉTELE**

### **7.1 Közreműködő igénybevétele**

Közszolgáltató a feladat ellátása során jogosult arra, hogy a Közszolgáltatási Kötelezettsége teljesítése érdekében egy vagy több Közreműködőt vegyen igénybe, különösen, ha ez által a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítésének hatékonysága, illetve minősége javul. A Közszolgáltató és a vele együttműködő Közreműködők közötti szerződés nem lehet ellentétes a jelen Szerződésben foglaltakkal. A Közszolgáltató az általa kiválasztott Közreműködők tevékenységéért felelősséggel tartozik.

### **7.2 Közreműködő kiválasztásának szabályai**

Közszolgáltató a Közreműködőt a Kbt. és a közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzések versenyeztetésére irányadó mindenkor hatályos utasítások rendelkezéseinek megfelelően köteles kiválasztani.

## **8. BESZÁMOLÁS, ELLENŐRZÉS**

### **8.1 Közszolgáltató beszámolási/jelentési kötelezettsége**

Közszolgáltató köteles a tárgyévi Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről a Képviselő-testületet tájékoztatni. A Közszolgáltató az Ellentételezés elszámolásáról, valamint a Szerződés teljesítésének és a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól - számszerű adatokkal alátámasztott - összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére. A teljes évre vonatkozó számadás és elszámolás a Szerződés 5. pontjában foglaltak szerint, az éves beszámoló részeként a kiegészítő mellékletben történik.

### **8.2 Közszolgáltató köteles az Önkormányzat eseti kérésére a Közszolgáltatási Tevékenységéről írásos, számadatokkal alátámasztott tájékoztatót készíteni.**

### **8.3 Önkormányzat ellenőrzési joga**

Közszolgáltató köteles az Önkormányzat meghatalmazott képviselőjével együttműködni, a szükséges támogatást megadni.

## **9. KÖZSZOLGÁLTATÓ KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

### **9.1 Jogszabályoknak való megfelelés**

Közszolgáltató köteles megfelelni a rá vonatkozó jogszabályok, különösen az olyan rendelkezéseknek, amelyek esetében a megfelelés hiánya veszélyezteti a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését.

## **9.2 Engedélyek**

Közszolgáltató köteles minden olyan engedélyt megszerezni, amely jogszabály előírása alapján a Közszolgáltatási Tevékenység folytatásához szükséges.

## **9.3 Tevékenységek elkülönítése**

Közszolgáltató köteles számviteli nyilvántartásaiban és az éves beszámoló részét képező kiegészítő mellékletben a Közszolgáltatási Tevékenységet és Egyéb Tevékenységet elkülönítetten nyilvántartani és bemutatni.

## **9.4 Működési hatékonyság**

Közszolgáltató köteles gazdálkodását a tőle elvárható gondossággal, a költséghatékonyságot szem előtt tartva folytatni, különösen:

- (a) Közszolgáltató Egyéb Tevékenysége - a Közszolgáltatási tevékenység elsődlegességének biztosítása mellett- nem veszélyeztetheti a Közszolgáltatási Tevékenységét,
- (b) Közszolgáltató a rendelkezésére álló forrásokat hatékonyan és takarékosan használja.

## **9.5 Tájékoztatási kötelezettség**

Közszolgáltató a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni:

- (a) bármely olyan eseményről vagy körülményről, amely megalapíthatja az Önkormányzat azonnali hatályú felmondási jogát;
- (b) bármely olyan eseményről, vagy körülményről, amely veszélyezteti a Közszolgáltatási Kötelezettség határidőben történő teljesítését;
- (c) bármely a Közszolgáltató ellen folyamatban lévő olyan bírósági, választottbírósági vagy közigazgatási eljárás részleteiről, amely veszélyezteti a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését;
- (d) bármely a Közszolgáltatóval szemben környezetvédelmi jogszabály alapján támasztott olyan követelés részleteiről, amely veszélyezteti a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését;
- (e) minden olyan jogszabályváltozásról, amely a Szerződés módosítását teszi szükségessé; valamint
- (f) a működésére vonatkozó mindazon információkról, amelyeket az Önkormányzat a jelen Szerződés végrehajtásával kapcsolatosan észszerűen igényel;

Az (e) pontban foglalt tájékoztatási kötelezettség teljesítését követően Közszolgáltató késedelem nélkül köteles az Önkormányzatnak átadni a Szerződés módosítására vonatkozó javaslatát.

## **9.6 Közszolgáltató egyéb kötelezettségei**

- 9.6.1 Közszolgáltató köteles a tevékenységből eredő, harmadik személyeknek okozott károkat megtéríteni, amennyiben felelősségét jogerős kötelező bírósági vagy hatósági határozat megállapítja. Közszolgáltató az Önkormányzat és harmadik személyek felé



kártérítési felelősséggel tartozik a jelen Szerződésben meghatározott feladatok elmulasztásával, illetve nem megfelelő elvégzésével, vagy elvégeztetésével okozott károkért.

- 9.6.2 A Felek rögzítik, hogy az 1.6. pontban hivatkozott Határozat 8. cikke értelmében Közzolgáltató minden, a közzolgáltatási tevékenységhez kapcsolódó iratot, pénzügyi, számviteli bizonylatot az Ellentételezés odaítélését követő 10 évig köteles megőrizni és az Önkormányzat ilyen irányú felhívása esetén azokat köteles bemutatni.

## **10. A FELEK EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉGE**

- 10.1 Az Önkormányzat köteles a Közzolgáltató által a Szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében a Közzolgáltatóval együttműködni.
- 10.2 A Közzolgáltató köteles az Önkormányzat szervezetei munkájának elvégzéséhez szükséges adatokat, információkat átadni, azok munkáját a saját tevékenységével összefüggésben segíteni a hatályos önkormányzati rendeletek és a polgármesteri-jegyzői utasítások figyelembevételével.

## **11. VIS MAIOR**

### **11.1 Vis Maior Események**

Vis Maior Eseménynek minősül bármely olyan előre nem látható esemény, amely a Feleken kívül álló okból merül fel és az érintett Féltől elvárható gondossággal sem kerülhető el, vagy hárítható el.

### **11.2 Tájékoztatási kötelezettség**

Ha Vis Maior Esemény bekövetkezése akadályozza vagy késlelteti valamelyik Felet a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésében, akkor az érintett Fél köteles az észszerűen lehetséges legrövidebb időn belül tájékoztatni a másik Felet az ilyen esemény beálltáról, annak jellegéről és az adott Fél Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére várhatóan gyakorolt hatásáról.

## **12. A SZERZŐDÉS IDŐBELI HATÁLYA**

A Szerződést a Felek 2023. július 1. napjától 2033. június 30. napjáig tartó határozott időtartamra kötötték.

## **13. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE**

### **13.1 Megszüntetés**

A Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni annak figyelembevételével, hogy az ne veszélyeztesse az Önkormányzat kötelező közzolgáltatási feladatainak ellátását. Tekintettel a Szerződés határozott időtartamára, az bármely Fél egyoldalú nyilatkozatával - kizárólag a Szerződésben meghatározott rendkívüli esetekben - szüntethető meg.

### **13.2 Önkormányzat rendkívüli felmondási joga**

Önkormányzat a Szerződést kizárólag az alábbi esetekben jogosult a Közzszolgáltatóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal megszüntetni:

- (a) Közzszolgáltató az Ellentételezést nem a Szerződésben meghatározott célra használja fel;
- (b) Közzszolgáltató a Szerződésben vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti, és e mulasztását az Önkormányzat felszólításától számított 30 napon belül nem orvosolja;
- (c) Közzszolgáltató a tevékenységére vonatkozó jogszabályokat vagy hatósági előírásokat súlyosan megsértette;
- (d) Közzszolgáltató kérelmet nyújt be csőd-, felszámolási vagy végelszámolási eljárás indítására önmaga ellen; valamint
- (e) harmadik személy kérelme alapján a Közzszolgáltató ellen csőd-, felszámolási vagy cégtörlési eljárás indul, kivéve, ha a Közzszolgáltató az Önkormányzat számára kielégítő módon 30 napon belül igazolja, hogy az eljárást, alaptalanul vagy rosszhiszeműen kezdeményezték, vagy igazolja az eljárás megszüntetését;
- (f) olyan jogszabályi változás következik be, amely kizárja a jelen Szerződésben foglaltak Önkormányzat részéről történő teljesítését;

### **14. ÉRVÉNYESSÉGI KLAUZULA ÉS AZ ÍRÁSBELI FORMÁRA VONATKOZÓ KÖVETELMÉNYEK, TITOKTARTÁS**

- 14.1 Amennyiben a Szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, a többi része hatályban marad. A Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelen részt úgy módosítják, hogy az érvénytelen résszel elérni kívánt cél megvalósuljon.
- 14.2 A Szerződés teljesítése során a Felek az írásbeliséget kötik ki. Erre tekintettel a megállapodások, értesítések, nyilatkozatok, kiegészítések, módosítások csak annyiban hatályosak, amennyiben azokat a Felek írásban teszik meg. Írásbeli alaknak, levél és az elektronikus levél minősül.
- 14.3 A Szerződés hatálya alatt, és a megszűnését követően is mindkét Fél köteles titokként kezelni az általa megszerzett információkat, és azokat csak annyiban hozhatják nyilvánosságra, amennyiben az a Szerződésben foglalt feladat megvalósításához nélkülözhetetlen, illetve amennyiben ahhoz a másik Szerződő Fél hozzájárult vagy amennyiben a nyilvánosságra hozatalt jogszabály írja elő.

### **15. VEGYES RENDELKEZÉSEK**

- 15.1 Felek a közöttük felmerülő vitás kérdéseket elsősorban egyeztetéssel kísérlik meg eldönteni.
- 15.2 Közzszolgáltató hozzájárul ahhoz, hogy információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 1. melléklet III. Gazdálkodási adatok 3. és 4. pontja rendelkezéseinek megfelelő közzétételi kötelezettség alapján, a Szerződés típusát, tárgyát, időtartamát a szerződést kötő Felek nevét és a szerződés értékét, az Önkormányzat a honlapján nyilvánosságra hozza. Közzszolgáltató tudomásul veszi, hogy az Önkormányzattal kötött szerződések esetén a közpénzek

felhasználásával érintett Szerződő Félként az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései a közzététel és adatvédelem tekintetében kötelezőek, annak betartása érdekében közreműködési kötelezettség áll fenn

- 15.3 A Szerződésre, valamint az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokra és egyéb közlésekre a magyar jog az irányadó. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Európai Unió szervei által elfogadott - közvetlenül hatályos és közvetlenül alkalmazandó - közösségi jogszabályok, a Ptk., a Kbt., valamint a vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A Felek a fenti Szerződést elolvasták, értelmezték és azt, mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.


Budapest, 2025.

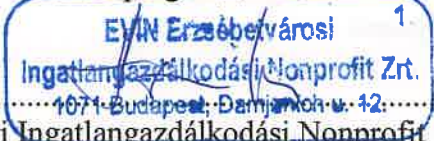
2025 JÚN 03.

Budapest, 2025.

Mellékletek:

1. sz melléklet: Egyes feladatok részletezése
2. sz melléklet: Az előirányzott Ellentételezés és az előleg tárgyévi összege

  
.....  
Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros  
Önkormányzata képviselőjében  
Niedermüller Péter  
polgármester

  
.....  
EVIN Erzsébetvárosi Ingatlankezelési Nonprofit Zrt. képviselőjében  
Dr. Halmai Gyula  
vezérigazgató

Jogilag ellenőrizte:

  
.....  
Tóth János  
jegyző  


Pénzügyi ellenjegyzés:

  
.....  
Nemes Erzsébet  
Pénzügyi Iroda  
vezetője/gazdasági  
vezető  


## **A szerződés tárgya, az egyes feladatok részletezése**

A Közzolgáltató köteles a 4.1.2. pont szerint feladatonként elkülönített számviteli nyilvántartást vezetni.

### **1. Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok elidegenítésével, hasznosításával kapcsolatos feladatok:**

- A Közzolgáltató elvégzi az Önkormányzat tulajdonát képező **lakások elidegenítésével** kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete szerint.
- A Közzolgáltató elvégzi az Önkormányzat tulajdonát képező **lakások bérbeadásával/hasznosításával** kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete szerint.
- A Közzolgáltató elvégzi az Önkormányzat tulajdonát képező **nem lakás** céljára szolgáló helyiségek **elidegenítésével** kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete szerint.
- A Közzolgáltató elvégzi az Önkormányzat tulajdonát képező vagy Önkormányzat által hasznosított **nem lakás** céljára szolgáló helyiségek **bérbeadásával/hasznosításával** kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete szerint.
- A Közzolgáltató elvégzi az Önkormányzat tulajdonában lévő **egyéb ingatlanok elidegenítésével, hasznosításával** kapcsolatos feladatokat a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat vonatkozó hatályos rendelete, valamint határozata szerint, külön megállapodásban szabályozott módon.

### **2. Az Önkormányzat vagyonkataszteréhez kapcsolódó ingatlanok (üzleti vagyon) analitikus nyilvántartása:**

- A Közzolgáltató gondoskodik a feladatköréhez kapcsolódó az önkormányzat tulajdonát képező üzleti vagyon - ingatlanvagyon - analitikus nyilvántartás naprakész, szabályszerű vezetéséről; az adat- és információszolgáltatásról.
- A Közzolgáltató elvégzi a nyilvántartott vagyonnak a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti leltározási feladatait. A leltározás végrehajtásáról, annak eredményéről (hiány, többlet, egyéb) a tárgyévet követő év február 1-jéig teljes körű adatszolgáltatást nyújt az Önkormányzat részére.

### **3. Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó ellenőrzési tevékenységének ellátása:**

- A Közzolgáltató ellátja az Önkormányzat üzleti vagyonát képező ingatlanok rendeltetésszerű használatának ellenőrzését, az ellenőrzésekről nyilvántartást vezet, és szükség esetén eljár az Önkormányzat vagyona szerződésszerű használatának/hasznosításának biztosítása érdekében.



- A Közszolgáltató az ellenőrzéseket ellenőrzési terv alapján végzi, melynek eredményéről negyedévente jelentést készít az Önkormányzat részére.
- 4. Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanokkal összefüggő Ügyfélszolgálati Iroda működtetése:**
- A Közszolgáltató ellátja az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok használatának/hasznosításának/elidegenítésének körében felmerülő kérdések, panaszbejelentések, kérelmek fogadása érdekében Ügyfélszolgálati Iroda, ügyfélfogadási rendszer működtetésének feladatait.
- 5. Az Önkormányzat nevében kiszámlázott, illetve befolyt bevételekkel kapcsolatos adatszolgáltatási kötelezettség:**
- Követelésekre és teljesítési adatokra vonatkozó adatszolgáltatás a tárgyhót követő hónap 10. napjáig:
    - a) lakbér előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - b) víz-, csatornadíj bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - c) szemétdíj bevétel előírás, és a ténylegesen befolyt bevétel
    - d) helyiség bérleti díj bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - e) telek bérleti díj bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - f) helyiség értékesítés bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - g) lakásértékesítés bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - h) telek értékesítés bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - i) kamat bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - j) késedelmi kamat bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel
    - k) egyéb bevétel előírás és a ténylegesen befolyt bevétel (biztosítás)
  - Általános forgalmi adóbevallás:  
Adatszolgáltatás a Közszolgáltató által kiszámlázott bevételekről, az Áfa törvény előírásai szerinti halasztott Áfa figyelembevételével, bevétel nemenként (lakbér bevétel, nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díj bevétel, egyéb). Az adatszolgáltatás határideje a tárgyhót követő hónap 10. napja.
  - A negyedéves ingatlan állomány- és érték változásokról a Közszolgáltató köteles adatot szolgáltatni az önkormányzati tárgyi eszköz zárási feladatok elvégzéséhez. A Közszolgáltató az Önkormányzati negyedéves zárását követő 10 napon belül szolgáltat adatot a mérlegjelentés összeállításához.

Az ingatlanok felújításának, beruházásának aktiválása az Önkormányzatnál történik. Az aktivált beruházásokról a beruházási dokumentumokat és az üzembe helyezési okmányt az Önkormányzat megküldi a Közszolgáltató részére.

Az Önkormányzat a negyedévet követő hónap ötödik napjáig kell, hogy adatot szolgáltatson a Közszolgáltató felé. Ezt követően a Közszolgáltató által készített negyedéves adatszolgáltatás tartalmazza a bruttó érték változását, az értékcsökkenés változását és a negyedévben elszámolt értékcsökkenés adatait.

6. **Követeléskezelés:** az Önkormányzat nevében kiszámlázott bevételekkel kapcsolatos követeléskezelés, igényérvényesítés, (felszólítások, peres és nem peres eljárások, végrehajtási eljárások indítása, elévült követelésekről adatszolgáltatás a számviteli rendezés érdekében stb.)
7. **Az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi ingatlan, így a hasznosított (bérbe, használatba adott), valamint a hasznosításon kívüli, bérlővel nem rendelkező, tehát üres ingatlanok közműszolgáltatásai és a bérlemények bérbeadásával kapcsolatos közvetített szolgáltatások szerződéseinek megkötése és az ezekhez kapcsolódó számlák pénzügyi teljesítése, amennyiben az ingatlanra kötött bérleti, használati szerződés másképp nem rendelkezik.**
  - A Közszolgáltató az Önkormányzat nevében intézi, pénzügyileg teljesíti a 7. pontban meghatározott ingatlanok közüzemi szolgáltatásait (villamos energia, gázszolgáltatás, víz- és csatornahasználat, kéményseprés, kommunális hulladékszállítás), a bérlemények bérbeadásával kapcsolatos közvetített szolgáltatásokat (pl. parkolóhely bérleti díj, lift-üzemeltetéssel kapcsolatos költségek, távfelügyeleti díj) valamint nyilvántartja az ezen szolgáltatásokkal kapcsolatos pénzügyi folyószámlát.
8. **A jelen melléklet 1. pontjaihoz kapcsolódó, óvadék, egyéb jogcímen történő letéti befizetések kezelése kizárólag az Önkormányzat Letéti számláján történik.**
9. **Az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek és egyéb ingatlanok, valamint épületek üzemeltetésével kapcsolatos feladatok:**
  - A Közszolgáltató ellátja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban, valamint a nem bealapított 100%-os önkormányzati tulajdonú épületekben fennálló, az Önkormányzat tulajdonát képező lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok (a továbbiakban: ingatlanok) üzemeltetésével kapcsolatos karbantartási feladatokat, mellyel az Önkormányzat tulajdonosi/bérbeadói kötelezettségeit teljesíti.
  - A Közszolgáltató külön szerződés alapján és a jelen fejezetben foglalt rendelkezések szerint végzi az ingatlanokban az üzemeltetéssel összefüggő, a használhatóság biztosítására irányuló kisebb felújítási munkákat és a veszély-elhárítási feladatokat, melyek csak a jogszabályokban meghatározott tulajdonosi, illetve bérbeadói kötelezettségek körére terjednek ki, figyelembe véve az adott ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés rendelkezéseit is.
  - A Közszolgáltató az **ingatlanok** tulajdonosi/bérbeadói kötelezettségei kapcsán az azonnali hibaelhárítási feladatok elvégzésére gyorsszolgálatot működtet.

A Közszolgáltató köteles a hibaelhárítási feladatok teljesítése körében olyan szolgáltatásról gondoskodni, mely alkalmas 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 megkezdí a hiba elhárítását.
  - A Közszolgáltató a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek (a továbbiakban:

épületek) üzemeltetése 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 Közzolgáltató feladata az épületek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartása, a közműszolgáltatások biztosítása, és az épületek takarítása.

- A Közzolgáltató köteles gondoskodni arról, hogy az épületekben jól látható helyen kerüljön kifüggesztésre az épületben közüzemi szolgáltatást végző szervezetek címe és ügyeleti telefonszáma, a közzolgáltatást végző szervezetek (pl. rendőrség, egészségügyi alapellátás) telefonszáma, a Polgármesteri Hivatal és a Közzolgáltató ügyfélfogadási ideje, telefonszáma, a Közzolgáltató épülettel foglalkozó munkatársának, és a hibabejelentéseket fogadó szervnek (gondnok) a címe és telefonszáma.
- A Közzolgáltató az ingatlanok tekintetében előkészített karbantartás kapcsán köteles az Önkormányzatnak kellő időben előre jelezni, ha a munkálatok csak a bérelő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el. Az Önkormányzat a bérlők kihelyezéséről a lehetőségekhez képest a leggyorsabban intézkedik.  
Amennyiben a Közzolgáltató tudomására jut, Közzolgáltató köteles dokumentálni és jelezni a Polgármesteri Hivatal Főépítési és Vagyongazdálkodási Irodája felé, ha az ingatlanok bérelői vagy a velük együtt lakó személyek magatartása miatt az ingatlanban kár következik be.
- A Közzolgáltató jogosult ellenőrizni a bérlemények műszaki állapotát, a szükség szerint elvégzendő munkákhoz a bejutást a bérelő köteles biztosítani. Jogosult továbbá ellenőrizni a bérleményekben működő mellékvízmérők állását, a fogyasztói helyek szabályos fogyasztás mérését, valamint kérni a bérleti szerződést.
- Amennyiben életveszély, baleset- illetve fertőzésveszély áll fenn, továbbá az önálló ingatlan állagát veszélyeztető, annak rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák merülnek fel, azt soron kívül jelezni kell Polgármester felé. Amennyiben a Közzolgáltató által becsatolt kárelhárítási tervvel, vagy veszélyhelyzet minősítéssel a Polgármester nem ért egyet, úgy azt soron kívül – írásbeli indokolással ellátva – jelzi a Közzolgáltató felé. Ha indokolt a veszélyelhárítás, akkor a Közzolgáltató annak elvégzését haladéktalanul megkezdi. A Felek egyezően rögzítik, hogy a Közzolgáltató által elvégzett, karbantartásnak nem minősülő veszély elhárítási munkálatokra külön szerződést kell kötni. A veszély elhárítási munkálatok költségeit az Önkormányzat a szerződés alapján fizeti meg a Közzolgáltató részére.
- A Közzolgáltató végzi az ingatlanokat és az épületeket érintő, Önkormányzatot terhelő hatósági kötelezések alapján teljesítendő munkálatok lebonyolítását.
- A Felek egyezően rögzítik, hogy a hatósági kötelezések alapján a Közzolgáltató által végzendő egyes munkálatokra a Felek – jelen szerződésben rögzített kereteknek is megfelelő – külön szerződést kötnek, kivéve a közvetlen baleset- és életveszély elhárítási munkálatokra vonatkozó rendelkezéseknek.
- Az Önkormányzat által meghatározott ingatlanokkal kapcsolatos beruházások,



felújítások bonyolítása, azok bontási munkálatainak elvégzése, ideértve a szükséges engedélyezési eljárások lefolytatását is.

- **Az Önkormányzat által meghatározott ingatlanokra vonatkozó felújítási, beruházási, bontási munkákat a Közszolgáltató külön szerződés alapján végzi a tulajdonosi jóváhagyást követően az Önkormányzati költségvetésben rendelkezésre álló, előirányzatok terhére.**
- A felújítási, beruházási célok meghatározására, a bontás megvalósítására - az Önkormányzat erre irányuló felhívására, illetve szükség esetén - a Közszolgáltató javaslatot készít, amely a várható költségeket is tartalmazza.
- Az egyedi határozattal történő kijelölés esetén a Közszolgáltató az egyes felújítási, beruházási, bontási feladatokat teljeskörűen – a szükséges (köz)beszerzési eljárások előkészítését, lebonyolítását is magába foglalóan – látja el.

**10. A Közszolgáltató ellátja a vegyes tulajdonú és a 100%-os önkormányzati tulajdonú társasházakban fennálló önkormányzati tulajdoni hányaddal összefüggő pénzügyi kötelezettségek (célbefizetések és közös költségek) nyilvántartásának vezetésével, előkészítésével és ellenőrzésével kapcsolatos, valamint az önkormányzati tulajdon képviselétével kapcsolatos szervezési és adminisztrációs feladatokat.**

- 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 Pénzügyi, valamint a Főépítési és Vagyongazdálkodási Irodája részére, tárgyhó 10. napjáig az utalandó közös költségekről. (Az Erzsébetvárosi Szolgáltató Kft beolvadását követően.)
- 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 és közös költségre és célbefizetésre vonatkozó dokumentáció megküldése a Polgármesteri Hivatal Pénzügyi, valamint a Főépítési és Vagyongazdálkodási Irodája részére tárgyhót követő hónap 10. napjáig.
- Közreműködés az önkormányzati tulajdonokat terhelő költségek észszerű csökkentésében, e tárgyban javaslatok kidolgozása, intézkedések előkészítése;
- Társasházi közgyűléseken részt vevő, az Önkormányzatot, mint tulajdonost képviselő személyek 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.



## **Az előirányzott Ellentételezés és az előleg tárgyévi összege**

1. A Felek rögzítik, hogy a Szerződés 5.5.3. pontja alapján a közszolgáltatási tevékenység ellátására, a jelen megállapodás 1. számú mellékletben részletezett feladatokhoz a 2025. évre előirányozott Ellentételezés összege nettó 1.327.355.906,- Ft azaz egymilliárd-háromszázhuszonhétmillió-háromszázötvenötezer-kilencszázhat forint + áfa, mindösszesen bruttó 1.685.742.000,- Ft, azaz egymilliárd-hatszáznyolcvanötmillió-hétszáznegyvenkettőezer forint.

2. Az 1. pontban szereplő éves keretösszeg legfeljebb 75%-a, azaz nettó 995.516.929,- Ft azaz kilencszázkilencvenötmillió-ötszáztizzenhatezer-kilencszázhuszonkilenc forint + áfa, mindösszesen bruttó 1.264.306.500,- Ft 2025-ben a 2025. I-III. negyedévi feladatellátás költségeinek elszámolására használható fel. Az éves keretösszeg fennmaradó része a 2025. IV. negyedévi feladatellátás költségeinek elszámolására 2026-ban használható fel.

3. A 2025. évi Ellentételezés összege - a közszolgáltatási tevékenység ellátásának költségein túl - tartalmazza az önkormányzati ingatlanok közmű szolgáltatási számláinak fedezetül szolgáló keretet, valamint a Szerződés 5.3. pontjában részletezett Ésszerű nyereség összegét is.

3. A Szerződés 5.6.1. pontja alapján az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének elfogadásáig a Közzolgáltatót havi nettó 106.338.583,- Ft azaz egyszázhatmillió-háromszázharmincezer-ötszáznyolcvanhárom forint + áfa, mindösszesen bruttó 135.050.000,- Ft, azaz egyszázharmincötmillió-ötvenezer forint havi előleg illette meg.

4. A Szerződés 5.6.3. pontja alapján az Önkormányzat 2025. évi költségvetésének elfogadását követően a Közzolgáltatót havi nettó 110.612.992,- azaz egyszáztizsmillió-hatszáztizzenkettőezer-kilencszázkilencvenkettő forint + áfa, mindösszesen bruttó 140.478.500,- Ft, azaz egyszáznegyvenmillió-négyszázhetvennyolcezer-ötszáz forint havi előleg illeti meg, amelyet az Önkormányzat a Közzolgáltató által kiállított előlegbekérő alapján, legkésőbb annak kézhezvételétől számított 8 napon belül a Közzolgáltató pénzforgalmi számlájára történő átutalással teljesít.

Közzolgáltató köteles az előleg összegével negyedévente a Szerződés 5.7.2. pontjában foglalt határidőig, de legkésőbb a IV. negyedéves elszámolás elkészítésének a határidejéig elszámolni.

Közzolgáltató az előleg összegének, a pénzforgalmi számláján történő jóváírásának dátumával előlegszámlát állít ki az Önkormányzat részére.

5. Felek kijelentik, hogy közöttük a 2024. évi Ellentételezés elszámolása megtörtént, amelyet az Önkormányzat Képviselő-testülete a 133/2025. (IV. 16.) határozatában jóváhagyott. Ezen jogcímen a Feleknek egymással szemben további követelésük nincs.