

Szám: 1/43-34/2021.

INGATLANHASZNÁLATI SZERZŐDÉS

A Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló földterületek, egyes lakó- és vegyes rendeltetésű épületek használatáról, kezeléséről

amely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata** (Keszthely, Fő tér 1., képviseli Nagy Bálint polgármester) – a továbbiakban: Önkormányzat,

másrészről a **VÜZ Nonprofit Kft.** (Keszthely, Vásár tér 10., képviseli: Laczkó Mária igazgató) – a továbbiakban: VÜZ Kft. között, az alábbiakban részletezett feltételek szerint.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló földterületek, lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az ezeket magukban foglaló épületek esetében a VÜZ Kft.-t bízza meg azzal, hogy a saját nevében eljárva:

- 1./ a tulajdonost (bérbeadót) megillető jogokat gyakorolja,
- 2./ a tulajdonost (bérbeadót) terhelő kötelezettségeket teljesítse,
- 3./ a társasházakban az Önkormányzatot, mint tulajdonostársat megillető jogokat gyakorolja, és a kötelezettségeket teljesítse – kivéve, amikor **jogszabály vagy** e szerződés az Önkormányzat nevében történő eljárást írja elő.

A fentiekben vázolt ingatlankezelést a VÜZ Kft. jelen szerződés aláírásával elvállalja.

A VÜZ Kft.-t a tulajdonosi jogok és kötelezettségek közül csak azok illetik meg, illetve azok terhelik, amelyeket részére jelen szerződés, illetve az alábbiakban felsorolt önkormányzati rendeletek meghatároznak.

A VÜZ Kft. a szerződésben meghatározott feladatait a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005.(I.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban együtt R.), valamint és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX. 27.) önkormányzati rendelet értelemszerű alkalmazásával köteles ellátni, figyelembe véve a hivatkozott jogszabályok jövőbeni módosításait is.

Azoknak a területeknek, épületeknek, lakásoknak és nem lakás célú helyiségeknek a felsorolást, amelyekre a VÜZ Kft. feladatai kiterjednek, a jelen szerződéshez csatolt Melléklet tartalmazza. E listát minden év december 31-ig aktualizálni kell.

I.

A VÜZ Kft. által ellátandó bérbeadói feladatok

A./ A bérleti szerződések megkötése és módosítása a R-ben szabályozott hatásköri rend szerint kiadott nyilatkozat alapján.

A VÜZ Kft. új bérbeadás esetén bérbeadóként megköti a területre, lakásokra és helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket (az I. ponton belül a továbbiakban: Szerződés), valamint írásba foglalja a fennálló szerződések módosításáról létrejött megállapodásokat, tekintet nélkül arra, hogy a megállapodásokról az **Önkormányzat** vagy a VÜZ Kft. döntött-e. A

Keszthely, a Balaton fővárosa

Szerződésekben meg kell jelölni, hogy a megkötésről (módosításról) ki hozott döntést, illetve a döntés ügyszámát és keltét.

B./ Az épületek, a lakások és a helyiségek műszaki állapotával kapcsolatos feladatok

1./ A VÜZ Kft. új bérbeadás esetén a lakásokat és a helyiségeket a jogszabályokban, és a Szerződésben meghatározott feltételek szerint a jegyzőkönyv felvétele, **valamint fotódokumentáció** mellett átadja a bérlőnek. A VÜZ Kft. szavatol azért, hogy a lakás és a helyiség az átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Szavatol továbbá a bérbeadónak a lakással és helyiséggel összefüggő – jogszabályokban meghatározott -, illetve a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítéséért. Ezen szabály alól kivételt képeznek azon esetek, ha a bérlő átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a Szerződés megkötésére.

2./ Az Önkormányzat döntése alapján a VÜZ Kft. köteles megállapodást kötni a bérlőkkel a lakás- és helyiségbérleti szerződés keretén belül az általuk vállalt, rendeltetésszerű használat biztosítására irányuló munkák elvégzésére. A VÜZ Kft. ezen megállapodásban az önkormányzat rendelete szerint önállóan dönthet a felmerülő költségek megtérítéséről, és a megtérítés feltételeiről.

3./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat rendelete alapján megállapodást köthet a bérlővel arról, hogy a bérlő a lakást átalakíthatja és korszerűsítheti valamint arról, hogy a munkák elvégzésének költségei a bérbeadót, illetve a bérlőt milyen arányban terhelik, továbbá megállapodhat a bérbeszámítás feltételeiről. A VÜZ Kft. csak komfortfokozatot növelő átalakítás és korszerűsítés költségeinek a megtérítését vállalhatja, **amely módjáról önállóan dönthet. A VÜZ Kft. jogosult a hatályos önkormányzati rendelet alapján a komfortfokozatnak megfelelő bérleti díj meghatározására.**

4./ A VÜZ Kft. végzi kizárólag az önkormányzat tulajdonában lévő lakó – és vegyes rendeltetésű, valamint a kizárólag nem lakás céljára szolgáló helyiségeket magukban foglaló, továbbá – ha a kezeléssel más nincs megbízva – a többségi önkormányzati tulajdonban lévő épületek karbantartását, gondoskodik az ilyen épületek központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségeinek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. Az önkormányzati tulajdont illetően teljesíti a hatósági kötelezéseket.

5./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat kizárólagos, vagy többségi tulajdona esetén a 4./ pontban foglalt kötelezettségei körébe tartozó, az életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy az épületben lévő önkormányzati tulajdonú lakás és helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibákat haladéktalanul köteles kijavítani. Erről az Önkormányzatot haladéktalanul értesítenie kell.

A VÜZ Kft. köteles megtéríteni a bérlő által igazolt azonnali beavatkozást igénylő munkák költségeit, ha a bérlő a törvényes feltételek mellett a bérbeadó helyett ilyen munkát végzett.

A VÜZ Kft. az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák kijavítását az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggésben előzetesen jóváhagyott ütemterv alapján köteles teljesíteni. Az ütemtervet a VÜZ Kft. **a tárgyévet megelőző minden év november 30-ig jóváhagyás végett köteles megküldeni az Önkormányzatnak.**

Keszthely, a Balaton fővárosa

6./ A VÜZ Kft. a jogszabályok keretei között ellenőrzi a bérlemények állapotát. A bérleményellenőrzés kiterjed a bérlőre háruló **karbantartási kötelezettségek** teljesítésére valamint arra, hogy a bérleményt a bérbeadás során meghatározott célra és módon használják-e, továbbá hogy a bérleményt a bérlőkön kívül még kik, és milyen jogcímen használják. Szerződésellenes vagy jogszabálysértő állapot esetén a VÜZ Kft. köteles a bérbeadó jogkörében a szerződésszerű és jogszerű állapot biztosítására intézkedni.

A VÜZ Kft. a bérleményellenőrzés során a jegyzőkönyv felvételén túl köteles **fotódokumentációt** készíteni. A feltárt hiányosságok megszüntetésére a bérlőnek határidőt kell biztosítani az őt terhelő **karbantartási, felújítási és egyéb kötelezettségeinek a teljesítésére, amelyről ingatlankezelő köteles utóellenőrzés keretében meggyőződni, és azt dokumentálni.** Ingatlankezelő az Önkormányzattól kért javaslat alapján indítja meg a bérlővel szemben a **karbantartási kötelezettség elmulasztásából adódó peres eljárást.**

7./ A VÜZ Kft. köteles az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérlőitől, használóitól, vagy a velük együtt lakó személyektől a hiba kijavítását, vagy a kár megtérítését követelni, ha a kár az épületben vagy a lakásban, helyiségben az említett személyek magatartása miatt következik be, függetlenül attól, hogy a lakás vagy helyiség milyen többségű tulajdonban lévő épületben van.

8./ Ha a kizárólag az Önkormányzat tulajdonában vagy a többségi önkormányzati tulajdonban lévő épület közös használatra szolgáló területét vagy helyiségét bárki engedély nélkül kizárólagosan használja, beépíti vagy a közös használatra szolgáló területen és helyiségben engedély nélkül a rendeltetésszerű használattal ellentétes tevékenységet végez, a VÜZ Kft. haladéktalanul köteles a jogszabály és a Szerződés szerinti állapot helyreállítása iránt intézkedni.

9./ A VÜZ Kft. a hatósági előírások betartása mellett az Önkormányzat előzetes döntése alapján megállapodást köthet a kizárólag az Önkormányzat tulajdonában álló épületekben lévő lakások és helyiségek bérlőivel, hogy az épületben lévő közös használatra szolgáló területre és helyiségre vagy azok egy részére harmadik személynek kizárólagos használatot biztosít. Ebben az esetben a bérlőkkel való megállapodás függvényében köteles gondoskodni a bérlők által esetleg igényelt ellenérték megfizetéséről, vagy hasonló adottságú közös használatra szolgáló helyiség biztosításáról. Ugyanilyen megállapodás köthető a bérlő hozzájárulásával a lakáshoz tartozó helyiségek esetében is.

10./ A kizárólag az Önkormányzat tulajdonában álló épületek, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek **karbantartása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, bővítése** esetén - ha ezen munkálatok csak a bérlő átmeneti kiköltöztetésével végezhetők el -, a VÜZ Kft. az **Önkormányzat erre vonatkozó döntése alapján** köteles a bérlők részére másik lakást, helyiséget biztosítani.

A fentiekben megjelölt időszak alatt a lakás- (helyiség-) bérleti jogviszonynak szünetelni kell. A szünetelésről a bérlővel a VÜZ Kft. állapodik meg.

11./ A VÜZ Kft. kizárólag az Önkormányzat tulajdonában, vagy a többségi önkormányzati tulajdonban lévő épületekben ezen szerződés alapján köteles gondoskodni:
a) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek **tisztántartásának ellenőrzéséről és szükség szerinti elvégeztetéséről, továbbá e helyiségek szükség szerinti megvilágításáról;**

Keszthely, a Balaton fővárosa

- b) a víz- és csatorna díj beszedéséről, amennyiben az épület közvetített szolgáltatással érintett ;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában keletkezett hibák megszüntetéséről;
- d) az épületekkel, a lakásokkal és a helyiségekkel kapcsolatos – a tulajdonos Önkormányzatot terhelő – hatósági kötelezettségek végrehajtásáról, és költségeinek viseléséről.

C./ A bérleti díjak, az óvadék és a pénzbeli térítés beszedése és visszafizetése

- 1./ A VÜZ Kft. gondoskodik a bérleti díjak, és az óvadék beszedéséről. Az Önkormányzat döntésének megfelelően elvégzi a lakások bérleti díjának módosításával kapcsolatos feladatokat.
- 2./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat határozatainak keretei között elvégzi a helyiségek bérleti díjának módosításával kapcsolatos feladatokat.
- 3./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat rendeletében szabályozott esetekben a bérleti díjakból köteles kedvezményt nyújtani. A VÜZ Kft. a hátralékok esetében a részletfizetési kedvezményről – a bérlő költségére – közjegyzői okiratban is megállapodhat a bérlővel.
- 4./ A VÜZ Kft. az óvadék felhasználásáról a R-ben szabályozott feltételeknek megfelelően dönt. A bérleti szerződés megszűnésekor a fel nem használt óvadékot a VÜZ Kft. fizeti ki a volt bérlőnek.
- 5./ A VÜZ Kft. a VII. fejezetben foglaltak szerint köteles elvégezni a terület-, a lakás és a helyiségbérleti díjak (használati díjak), az óvadék, és a térítések nyilvántartását, valamint a velük való elszámolást az Önkormányzat felé. A VÜZ Kft. köteles továbbá az adóvonzatokat nyilvántartani, és megfizetni az adóhatóság felé. Az óvadékot és a térítéseket a VÜZ Kft.-nek a számlavezető pénzügyintézeténél elkülönített számlákon kell kezelnie, és nyilvántartania. A fel nem használt óvadékot és a térítéseket - az alapszerű kezelésükre tekintettel – nem kell évente az Önkormányzatnak átutalni.

D./ A bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos feladatok

- 1./ A VÜZ Kft. feladata a terület-, a lakás- és a helyiségbérleti szerződés felmondása, ha arra a bérlő felróható magatartása miatt van szükség [Ltv. 25.§]. Ezen felmondás miatt keletkező jogvitákban a bérbeadó képviseléről a VÜZ Kft. saját költségén köteles gondoskodni.
- 2./ Ha a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a VÜZ Kft. feladata a terület, a lakás és a helyiség visszavétele, jegyzőkönyv felvételével valamint fotódokumentáció készítésével egyidejűleg. A VÜZ Kft. köteles jegyzőkönyvben rögzíteni a bérlemény műszaki állapotát, és a bérlő nyilatkozatát a karbantartásra vonatkozóan. Amennyiben bérbeadó a bérlő nyilatkozatát nem fogadja el, a bíróságtól kérheti a bérlő kötelezettségének, felelősségének megállapítását. A VÜZ Kft. köteles gondoskodni arról, hogy a terület, a lakás és a helyiség visszaadására rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kerüljön sor.
- 3./ Ha a lakás és a helyiség hiányosságaival kapcsolatban a bérlőre háruló kötelezettség teljesítését az óvadék nem fedezi, és a többletköltségek megfizetését a bérlő nem vállalja vagy nem teljesíti, a VÜZ Kft. köteles a bérbeadó igényeit bírói úton érvényesíteni.

Keszthely, a Balaton fővárosa

4./ A VÜZ Kft. a lakás és a helyiség visszavételekor költségvetés becsatolásával köteles az **Önkormányzatot** tájékoztatni arról, hogy a bérbeadónak a lakás és a helyiség rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tétele érdekében milyen munkálatokat kell ismételt bérbeadását megelőzően elvégezni. Az **Önkormányzat** írásban rögzíti a költségvetés elfogadását, a munkálatok kezdésének és befejezésének határidejét.

A lakás és helyiség visszavételéről vagy annak akadályáról, továbbá a lakás vagy a helyiség bármilyen okból történő megüresedéséről a VÜZ Kft. 3 (három) munkanapon belül írásban köteles a polgármestert értesíteni.

5./ Az önkormányzati tulajdonú lakásból vagy helyiségből el nem vitt tárgyak elszállításával, esetleg értékesítésével kapcsolatos feladatokat – hagyaték esetében az **Önkormányzattal** együttműködve – a VÜZ Kft. látja el.

6./ Az önkormányzat döntése alapján az önkormányzati tulajdonú lakás vagy helyiség elidegenítésével kapcsolatos feladatokat a VÜZ Kft. látja el az önkormányzat iránymutatása és előzetes egyeztetés alapján.

II.

A társasházak tekintetében gyakorolt jogok, és kötelezettségek

1./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat nevében az **Önkormányzattal** történt előzetes egyeztetés után – az önkormányzati rendeletekkel összhangban – jogosult:

- a) a társasházi alapító okirat megszerkesztésére;
- b) az alapító okirat módosítására vonatkozó okirat megszerkesztésére.

2./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat nevében – az önkormányzati rendeletekkel összhangban – hozzájárulást adhat, hogy a közös tulajdonnal kapcsolatos elidegenítési jogát a társasházi közösség gyakorolja.

3./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat nevében nyilatkozik:

- a) a szervezeti és működési szabályzat megalkotásával kapcsolatosan;
- b) az alapító okirat és a szervezeti és működési szabályzat módosításával kapcsolatosan;
- c) arról, hogy az alapító okirat, illetve annak módosítása hogyan szabályozza a külön tulajdonban lévő lakás használatát és hasznosítását;
- d) a társasház közgyűlésén a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség használati és hasznosítási módjának megváltoztatásával kapcsolatban;
- e) a társasház közgyűlésén a közös tulajdon birtokbaadásával, használatával és hasznosításával kapcsolatos határozathozatal során;
- f) minden olyan társasházban lévő, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakással és nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatban és a közös tulajdont érintő kérdésben, amelyben a tulajdonos jogosult dönteni (pl. tulajdonosi hozzájárulás hatósági engedélyek, stb.), kivéve a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség hasznosítását, elidegenítését, a lakás és helyiségek összevonását, szétválasztását, a lakások nem lakás céljára szolgáló helyiségekké való átalakítását.

4./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat nevében az **Önkormányzattal** előzetesen írásban egyeztetve pert indíthat egyes közös tulajdonú részek közös tulajdonának megszüntetésével kapcsolatban.

Keszthely, a Balaton fővárosa

5./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat tulajdoni hányadát illetően viseli az osztatlan közös tulajdon fenntartására irányuló közös költség hozzájárulás felújítási költséghányadát. Üresen álló lakás és nem lakásbérlemények tekintetében a közös költség hozzájárulás (üzemeltetési és felújítási hányada is) az Önkormányzatot terheli.

A VÜZ Kft. szedi be a társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a közös tulajdonú, helyiségek hasznosításából, és a közös tulajdon elidegenítéséből származó – az Önkormányzatnak járó – bevételeket. A bevételek elszámolása a VII. fejezet szerint történik.

6./ A VÜZ Kft. képviseli az Önkormányzatot a társasház közgyűlésén. Az Önkormányzat nevében írásban is szavazhat.

A VÜZ Kft. az Önkormányzat nevében keresetet indíthat a közgyűlési határozatok érvénytelenségének megállapítása érdekében. Köteles a pert megindítani, ha a közgyűlés az Önkormányzat tulajdonosi érdekeit, vagy az önkormányzati lakás, vagy a helyiség bérlőinek érdekeit sértő határozatot hoz.

A VÜZ Kft. gondoskodik azon társasházak közgyűlési határozatainak nyilvántartásáról, amelyekben az Önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkezik.

7./ Ha a társasház tulajdonostársai másként nem határoztak, a VÜZ Kft. ellátja az Önkormányzat tulajdoni részesedésével működő társasház fenntartásával és felújításával kapcsolatos feladatokat.

A VÜZ Kft. a jelen szerződés aláírásától számított 120 napon belül köteles kezdeményezni a közgyűlés összehívását azon társasházak esetén, amelyekben nem az önkormányzat a többségi tulajdonos, és a társasház tulajdonostársai a közös képviseltről és a társasház fenntartásával kapcsolatban még nem döntöttek.

A társasház fenntartásához és felújításához a jogszabályi előírások, illetve az alapító okirat (szervezeti és működési szabályzat) és a társasház közgyűlésének határozatai alapján igényelni kell a társasház nem önkormányzati tulajdonosainak anyagi hozzájárulását. Az önkormányzati tulajdoni hányad után felmerülő költségeket a VÜZ Kft. fedezi a felújítási alap vonatkozásában, az üzemeltetési költségrész kiegyenlítése a bérlőt terheli.

Meg kell tagadni a társasház fenntartásával és felújításával kapcsolatos feladatok ellátását, ha a társasház tulajdonostársai nem fizetik meg a VÜZ Kft. ezzel kapcsolatos költségét. Ez nem érinti a VÜZ Kft.-nek az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatos feladatait, és fizetési kötelezettségét. A társasház közös képviselőtének ellátásával kapcsolatban keletkezett bevételek a VÜZ Kft. saját bevételeit képezik.

8./ A VÜZ Kft. köteles elvégezni a többségi önkormányzati tulajdonú társasházak közös képviselőtével kapcsolatos feladatokat a 7./ pontban foglaltak értelemszerű alkalmazásával. A VÜZ Kft. a társasház létrejöttét – a társasház szerveinek létrehozását – követő 90 napon belül köteles kezdeményezni a felújítási alap képzését, és köteles az önkormányzati tulajdoni hányad után a norma szerinti összeg megfizetésére.

9./ A többségi magántulajdon e szerződés aláírását követő – elérése esetén a VÜZ Kft. 30 napon belül gondoskodik a társasházi:

Keszthely, a Balaton fővárosa

- a) közgyűlés összehívásáról, és a társasház kezelőjét kijelölő közgyűlési döntés kezdeményezéséről;
- b) épület kezelésének, üzemeltetésének átadásáról a tulajdonosok által megválasztott közös képviselőnek vagy intéző bizottságnak;
- c) közös költség hozzájárulás felújítási alap képzéséről, az Önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelően.

10./ Ha a társasházban legfeljebb hat lakás van, és a társasház közössége nem döntött arról, hogy szervezetére és működésére a társasházokról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezéseit alkalmazzák, és ennek alapján a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény közös tulajdonra vonatkozó szabályai lennének az irányadók, akkor az Önkormányzatot mint tulajdonostársat megillető jogokat - a fentiekben hivatkozott korlátozásokkal - a VÜZ Kft. gyakorolja, és teljesíti a tulajdonostársakra tartozó kötelezettségeket.

III.

Az épületek hasznosításával kapcsolatos feladatok

1./ A VÜZ Kft. feladata, hogy előkészítése, és külön felhatalmazás alapján lebonyolítsa az önkormányzati tulajdonú épületek tetőtereinek beépítésével, az emeletráépítésekkel (a továbbiakban együtt: ráépítés) kapcsolatos munkálatokat. Ennek keretében felmérje a ráépítési lehetőségeket, elvégezze a gazdaságossági számításokat, megvizsgálja, hogy társasházak esetén a tulajdonosokkal a ráépítéssel kapcsolatos megállapodás milyen feltételekkel köthető meg. A VÜZ Kft. a fentiek megvalósítása során az Önkormányzat döntéseinek megfelelően köteles eljárni.

2./ A VÜZ Kft. az Önkormányzat előzetes állásfoglalása alapján - előkészíti azokat az önkormányzati döntéseket, amelyek az egyes épületek (épületrészek) nem bérbeadás útján történő hasznosításra (különösen a teljes épület elidegenítésére, az épület funkciójának megváltoztatására, az épület apportálásával kapcsolatos döntés) vonatkoznak. Ennek keretében a VÜZ Kft. az Önkormányzat képviselőjében eljáró személlyel együtt a befektetőkkel lefolytatja az Önkormányzat döntését előkészítő tárgyalásokat, az Önkormányzat döntését követően pedig előkészíti a bérlők kihelyezésére, a funkcióváltásra, a hasznosítás hatósági engedélyezésére, a társasági (hasznosítási) szerződésre vonatkozó részletes javaslatát, valamint az ehhez szükséges dokumentációt. Az Önkormányzat által esetenként meghatározott feltételek szerint végrehajtja az önkormányzati döntéseket.

IV.

Az épületek felújításával és karbantartásával kapcsolatos feladatok

1./ A VÜZ Kft. a kizárólag az önkormányzat tulajdonában lévő épületek, lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítására és karbantartására minden év november 30-ig az Önkormányzat költségvetéséhez előzetes felújítási és karbantartási címjegyzék tervezetet köteles készíteni. Ebben meg kell jelölni, hogy teljes vagy részleges felújítás és karbantartás történjen-e, s ezeknek mi a várható költségvonzata.

2./ Az Önkormányzat a VÜZ Kft. által elvégzendő felújítási feladatokat évente az éves költségvetés mellékletét képező felújítási címjegyzékben határozza meg. A felújítási kiadásokra az Önkormányzat az éves költségvetésében forrást biztosít.

Keszthely, a Balaton fővárosa

3./ A VÜZ Kft. a karbantartási feladatokat a saját bevételei terhére köteles elvégezni.

Az adott felújítás műszaki átvételéről a VÜZ Kft. és a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Városüzemeltetési Osztálya közös jegyzőkönyvet köteles felvenni.

V.

A nyilvántartások vezetésével kapcsolatos feladatok

1./ A VÜZ Kft. az általa vezetett összes nyilvántartásból az **adatvédelmi előírások betartása mellett** köteles adatot szolgáltatni a Képviselő-testület, annak bizottságai, a polgármester és a jegyző igényei szerint. Ennek részletes feltételeit a felek közösen határozzák meg.

2./ A VÜZ Kft. és az **Önkormányzat** minden év december 31-ig aktualizálják a VÜZ Kft.-re bízott terület-, épület-, lakás- és helyiségállomány vagyonynyilvántartás szerinti adatait.

VI.

Közös szabályok

1./ Az **Önkormányzat** a területek, a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadói jogkörében kiadott nyilatkozatának (ill. határozatának) egy példányát – tekintet nélkül a nyilatkozat (határozat) tartalmára – a kiadásától számított 3 munkanapon belül köteles megküldeni a VÜZ Kft.-nek.

2./ A VÜZ Kft. az általa megkötött vagy módosított bérleti szerződések egy példányát – a módosítás okára és tartalmára tekintet nélkül – a megkötéstől, illetve a módosítástól számított 3 munkanapon belül köteles megküldeni az **Önkormányzatnak**.

3./ Az **Önkormányzat** és a VÜZ Kft. kölcsönösen azonnal kötelesek értesíteni egymást a bérleti jogviszony megszűnéséről, a jogcím nélküli használat bekövetkezéséről, vagy az önkényes lakás- és helyiségfoglalásról. A jogszerű állapot helyreállítása érdekében – különös tekintettel az önkényes beköltözőkre – a peres és a nem peres eljárást (a lakás és a nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében is) a VÜZ Kft. saját költségén köteles **haladéktalanul** megindítani és lefolytatni.

4./ Az **Önkormányzat** hozzájárul ahhoz, hogy a VÜZ Kft. a rábízott ügyek ellátása során szükség esetén közreműködőt vegyen igénybe. A VÜZ Kft. a közreműködő tevékenységért korlátlan felelősséggel tartozik.

A VÜZ Kft. a szerződéses megrendeléseknél értelemszerűen jogszabály szerint köteles alkalmazni a közbeszerzési törvény előírásait.

5./ Az **Önkormányzat**, mint tulajdonos (bérbeadó) nevében tett jognyilatkozatban fel kell hívni a figyelmet, hogy a VÜZ Kft. az **Önkormányzat** megbízottjaként jár el, továbbá, hogy a VÜZ Kft. által kiadott engedély, hozzájárulás, megállapodás a hatósági engedélyeket nem pótolja. A VÜZ Kft. valamennyi – általa lebonyolított - eljárás és döntési javaslat előterjesztése során köteles betartani az **Önkormányzat** vonatkozó rendeleteit.

Keszthely, a Balaton fővárosa

- 6./ A jelen szerződés teljesítése során nyilatkozat tételre jogosult személyek:
- a./ az Önkormányzat részéről: polgármester és írásban megjelölt képviselői
 - b./ a VÜZ Kft. részéről: ügyvezető igazgató, és írásban megjelölt képviselői.

VII.

A pénzügyi elszámolás szabályai

1./ A VÜZ Kft. jogosult az Önkormányzat tulajdonában lévő, a területek, lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint a közös használatú helyiségek és területek hasznosításából származó bérleti és használati díj bevételek, az óvadékok, a pénzbeli térítések és közüzemi díjak beszedésére (együttesen: Bevételek). Felek rögzítik, hogy a VÜZ Kft. bevételét képezik a 2021.01.01. előtti időszakra esedékes bérleti díjak kiegyenlítéséből befolyt összegek, a 2009. év előtt értékesített lakások tőketörlesztései, továbbá az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos törlesztések kamatai.

A VÜZ Kft. a hozzá befolyt bevételekről havonta, a tárgyhónapot követő 15-ig köteles írásbeli elszámolást az Önkormányzatnak megküldeni.

Az elszámolásban külön kell kimutatni a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet szerinti pályázati támogatással létesített lakások bérbeadásával kapcsolatos bevételeket.

2./ A VÜZ Kft.-t a jelen szerződésben rögzített feladatai, azok ellátása során felmerült költségei ellentételezéseként megilletik az 1./ pontban meghatározott bevételek azzal, hogy a Napsugár utcai szociális lakások bérbeadásából származó bevételeket köteles az Önkormányzat részére havi rendszerességgel átutalni az önkormányzat OTP Banknál vezetett 11749039-15432711-10040007 számlaszámára.

3./ A VÜZ Kft.-t az öt megillető bevételekből fedezi:

- a) Az önkormányzat által elfogadott karbantartási munkák összes költségét (éves karbantartási javaslat elkészítése, munkák elvégzésének megszervezése, bonyolítása, ha saját vállalkozásában nem oldható meg, a munka megrendelése vállalkozónál, elvégzés ellenőrzése, egyéb műszaki ügyintézői feladatok végzése, stb.);
- b) Az önkormányzat által meghatározott felújítási munkák bonyolításának összes költségét (éves felújítási terv elkészítése, árajánlatok bekérése, véleményezése, ha szükséges pályázat bonyolítása, szerződések megkötése, munkák ellenőrzése, egyéb műszaki ügyintézői feladatok végzése, stb.);
- c) A számlázással kapcsolatos feladatokat (vízóra plombálás, hitelesség rendszeres ellenőrzése, mérőóra leolvasás, mért adatok rögzítése a vízóra kartonokon, felvezetése a számítógépre, víz és bérleti díjak számítógépes feldolgozása, kiszámlázás, számlareklamációk, s az ezzel kapcsolatos módosítások intézése, számlák kinyomtatása, borítékolás, számlák postázása vagy kiküldése, egyéb a számlázással kapcsolatban felmerült feladatok);
- d) Az önkormányzati kintlévőség behajtásával kapcsolatos feladatokat (kintlévőség nyilvántartása, kezelése, további növekedés lassítása, lehetőség szerint megállítása, külső hátralékkezelő céggel megbízások ill. elszámolások, fizetési felszólítások, kiküldése, peres ügyekhez kimutatások készítése, levelezés, bírósági képviselet, helyszíni szemlék, egyéb behajtással kapcsolatos feladatok);
- e) A bérlemény üzemeltetésével kapcsolatos egyéb feladatokat

Keszthely, a Balaton fővárosa

- bérleti szerződések megkötése és módosítása, az épületek, lakások és helyiségek műszaki állapotával kapcsolatos feladatok:
(bérlemények átadása jegyzőkönyvvel, használatra alkalmas állapot biztosítása, bérlői kötelezettségek ellenőrzése, fotódokumentáció készítése, jogszabálysértő állapot esetén intézkedés, esetenként megállapodás a bérlőkkel, hogy ők teszik lakhatóvá az ingatlant, ennek ellenőrzése, elszámolása, stb.)
 - a bérleti díjak, óvadék és a pénzbeli térítés beszedése és visszafizetése
(bérleti díjak módosítása, ezzel kapcsolatos nyilvántartások vezetése, óvadék beszedése, nyilvántartás, visszafizetés, stb.)
 - bérleti jogviszony megszűnésével kapcsolatos feladatok
(bérleti szerződés felmondása, bérlemény visszavétele, el nem vitt tárgyak őrzése, elszállítása, értékesítése, stb.)
 - társasházak tekintetében ellátandó kötelezettségek
(alapító okirat, SZMSZ, házirend készítése, módosítása, közgyűlések összehívása, részvétel, többségi tulajdon esetén képviselő, jegyzőkönyv, határozatok könyvének vezetése, közös költségek, vízdíjak, egyéb tételek könyvelése, banki ügyintézés, beérkező, kimenő számlák kezelése, házipénztár kezelése, adóbevallás, pénzügyi beszámoló készítése, egyéb ügyintézés képviselői díjban meg nem térülő része)
 - egyéb feladatok
(átmeneti kiköltöztetések intézése, önkormányzat felé szerződésmódosítások, adatszolgáltatás, helyiségfoglalások jelzése, elszámolások, beérkező számlák ellenőrzése, leigazolása, könyvelése, illetékbélyeg vásárlás, nyilvántartás, adminisztráció, iktatás, évente bérlemény ellenőrzés, nyilvántartások készítése, folyamatos vezetése, részletfizetés biztosítása, stb.)
- f) Társasházi közös költség felújítási részét
(fentiek díja magába foglalja az e feladatokat végző dolgozók járandóságait, közterheket, számla és egyéb nyomtatványokat, számítógép és egyéb eszközök karbantartását, a rezsiköltségek (áram, víz, telefon, stb.) arányos részét, és egyéb e tevékenységgel kapcsolatban felmerült költségeket)

4./ A VÜZ Kft. az által elvégzett karbantartási és felújítási munkákról tájékoztatni köteles az Önkormányzatot legalább negyedévente.

5./ A VÜZ Kft. anyagilag felel minden olyan bérleti díj, távfűtés vagy közüzemi költség hátralékért, továbbá minden olyan karbantartási költség megfizetéséért, amely tekintetében nem tudja igazolni, hogy a hátralék illetve a bérlő karbantartási kötelezettsége elmulasztásának tudomására jutásától számított 30 napon belül minden, a bérlő mulasztásának megszüntetéséhez és a bérlő terhére írható költség behajtásához szükséges, a kezelőtől elvárható intézkedést megtett.

Az Önkormányzat és a VÜZ Kft. esetenként állapodnak meg az olyan nem várt közüzemi költségek megtérítéséről, amelyek a kezelésében lévő ingatlan elavult műszaki állapotára, vagy egyéb vis maior esetre vezethetők vissza.

VIII.

A szerződés érvényessége

1./ Jelen határozatlan időre szóló szerződés az aláírását követően lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2021. január 1. napjától alkalmazzák a felek, egyben a szerződő felek között 2015. március 29-én kötött, 2/4317/2015. számú ingatlankezelési szerződés hatályát veszti. A

Keszthely, a Balaton fővárosa

szerződést bármelyik fél 6 (hat) hónapos felmondási határidővel, indoklás nélkül felmondhatja.

2./ A szerződés módosítása a gazdasági környezet és körülmények változásának figyelembevételével a szerződő felek bármelyikének kezdeményezése alapján a gazdasági év lezárásával és elszámolásával, közös megegyezéssel lehetséges.

3./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény és a szerződésben hivatkozott jogszabályok vonatkozó rendelkezései az irányadók.

Keszthely, 2021. 09. 08.

Nagy Bálint
polgármester
Keszthely Város Önkormányzata



Laczkó Mária
ügyvezető igazgató
VÜZ Nonprofit Kft.



Önkormányzat részéről:

Jogi ellenjegyző:
Keszthely, 2021. 09. 08.

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Pénzügyi ellenjegyző:
Keszthely, 2021. 09. 08.

Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető

Keszthely, a Balaton fővárosa

