

## KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS KÖZFELADAT ELLÁTÁSÁRA

Kötötte egyrészről. **Keszthely Város Önkormányzata** (székhely: 8360 Keszthely, Fő tér 1., nyilvántartó hatóság: Magyar Államkincstár, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 734466, adószám: 15734460-2-20, KSH statisztikai számjel: 15734460-8411-321-20, államháztartási egyedi azonosító (ÁHTI): 744041, képviseli: Dr. Tóth Gergely polgármester), mint **Ingtalantulajdonos** és mint **Önkormányzat**,

másrészről: **VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített név: VÜZ Nonprofit Kft., székhely: 8360 Keszthely, Vásár tér 10., nyilvántartó hatóság: Zalaegerszegi Törvényszék Cégbírósága, cégjegyzékszám: 20-09-060943, adószám: 10746569-2-20, statisztikai számjel: 10746569-3530-572-20, képviseli: Cziráki László ügyvezető), mint **Közszolgáltató**, (a továbbiakban együttesen: Felek), alulírott napon és helyen az alábbiakban részletezett feltételek mellett:**

Felek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bek. 9. pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Képviselő-testületének 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet), az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet), az önkormányzat vagyonáról és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet), a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése (a továbbiakban: Nvtv) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseire figyelemmel – a 2021. szeptember 8. napján, 1/43-34/2021. szám alatt létrejött, a Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló földterületek, egyes lakó- és vegyes rendeltetésű épületek használatáról, kezeléséről szóló Ingatlanhasználati szerződés megszüntetése mellett – az alábbi közszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötik meg:

### PREAMBULUM

1./ Felek rögzítik, hogy az Mötv. 13. § (1) bekezdése 9. pontja szerint az Önkormányzat feladata a helyben biztosítható közfeladatok ellátása körében a lakás- és helyiséggazdálkodás.

2./ Felek rögzítik, hogy az Nvtv. 11. § (13) bek alapján nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása, a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátása, valamint e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítása céljából az ahhoz szükséges mértékben hasznosítható.

3./ Felek rögzítik, hogy a Vagyonrendelet 23. § (1) bek. alapján az önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.

4./ Felek megállapítják, hogy a Közszolgáltató az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, melynek alapján az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b) alpontja alapján a Közszolgáltató átlátható szervezet.

5./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben meghatározott közszolgáltatási feladat az Európai Unió működéséről szóló szerződés alapján általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősül.

6./ Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megfelel az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatási ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU európai bizottság határozatban (HL 7. 2012. 01.111, 3.o) foglaltaknak. A 2012/21/EU európai bizottsági határozat alapján a Felek jelen szerződésben rögzítik azon kompenzációnak a mértékét, kiszámításának és teljesítésének módját, valamint feltételeit, amelyet az Önkormányzat anyagi juttatásként nyújt a Közszolgáltatónak, a közszolgáltatási kötelezettség Közszolgáltató általi teljesítésének ellentételezéseként annak érdekében, hogy a közszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezete biztosított legyen. Önkormányzat Közszolgáltató részére ésszerű nyereséget nem nyújt.

7./ Felek rögzítik, hogy a jelen szerződésben szabályozott közszolgáltatásra a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (továbbiakban Kbt.) 9. § (1) bekezdés h.) pontja alapján a Kbt. rendelkezéseit nem kell alkalmazni figyelemmel arra, hogy az Önkormányzat olyan jogi személlyel köt szerződést, amelyben közvetlen magántőke-részesedés nincsen, és amely éves nettó árbevételének több mint 80%-a a kontrollt gyakorló ajánlatkérővel vagy az ajánlatkérő által e pont szerint kontrollált más jogi személlyel kötött vagy kötetendő szerződések teljesítéséből származik. A Kbt. 9. § (6) bekezdése értelmében az (1) bekezdés h)-i) pontja alkalmazásában a szerződések teljesítéséből származik az azok alapján, harmadik személy részére teljesített közszolgáltatás ellenértéke is, tekintet nélkül arra, hogy az ellenértéket az ajánlatkérő vagy a közszolgáltatást igénybe vevő személy fizeti meg. Felek a Kbt. hivatkozott rendelkezései alapján rögzítik, hogy a jelen Szerződés in-house beszerzés eredményeképpen létrejövő közszolgáltatási szerződés, amelyre a Kbt. 9. § (1) bekezdés h) pontja alapján a Kbt. rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

8./ Közszolgáltató, mint átlátható szervezet az Nvtv. 11. § (11) bekezdés a) - c) pontjai alapján kötelezettséget vállal arra, hogy

- a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

9./ Felek rögzítik, hogy a szerződés teljesítése során az alábbi jogszabályok rendelkezéseit veszik figyelembe:

- A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.)
- Nvtv.
- Möt.
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)
- A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (a továbbiakban: Tht.)
- Keszthely Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló Képviselő-testületének 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet)
- Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában

álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 13/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Helyiségrendelet)

- A természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 2016/679 rendelete (a továbbiakban: GDPR)
- Az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Infotv.)
- A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.)
- Kbt.

## 1. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

1.1. Közszolgáltató jelen Szerződés alapján, annak hatálybalépésétől kezdődően az Önkormányzat tulajdonában lévő 1. számú mellékletben szereplő, tételesen, címmel és helyrajzi számmal azonosított ingatlanokra és azok tartozékaira (a továbbiakban: Ingatlanvagyon) vonatkozóan teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatokat lát el, amely feladatokat nonprofit módon, haszonszerzési cél nélkül, hatékonyan és költségtakarékosan köteles elvégezni.

1.2. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1. számú melléklete a szerződés külön módosítása nélkül az Önkormányzat képviselőjének írásban tett egyoldalú nyilatkozata (határozata) alapján változhat, illetve az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokat érintő bármilyen ingatlan-nyilvántartásbeli változás esetén az adott ingatlan utódingatlanaira is kiterjed.

1.3. A Szerződés célja az Ingatlanvagyon rendeltetésszerű, hatékony és gazdaságos működtetése, hasznosítása (különösen bérbeadás útján), állagának megóvása, karbantartása, valamint az Ingatlanvagyon értékének megőrzése és lehetőség szerinti növelése.

1.4. Felek rögzítik, hogy a Közszolgáltató a jelen szerződés hatálybalépését megelőzően is végzett az Ingatlanvagyon elemek hasznosítására irányuló tevékenységet, ebből kifolyólag a Közszolgáltató birtokában is vannak releváns, az Ingatlanvagyon elemekkel kapcsolatos műszaki és jogi dokumentumok. A Közszolgáltató birtokában lévő dokumentáció átadásától a Felek eltekintenek, azonban az Önkormányzat a jelen szerződés hatálybalépését követően keletkezett releváns dokumentációt átadni köteles.

## 2. A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

2.1. Felek a jelen szerződést **határozott időtartamra, 2026. április 1. napjától 2030. december 31. napjáig** kötik.

## 3. A KÖZSZOLGÁLTATÓ JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

### 3.1. Általános kötelezettségek

3.1.1. A Közszolgáltató köteles a rábízott Ingatlanvagyonra a jó gazda gondosságával, a vonatkozó jogszabályok (különösen Lakásrendelet és Helyiségrendelet) és az Önkormányzat képviselő-testületi döntéseinek betartásával kezelni, üzemeltetni és hasznosítani.

3.1.2. A Közszolgáltató köteles az Ingatlanvagyonnal kapcsolatos kötelezettségeket teljesíteni, és gyakorolni az Ingatlanvagyonnal kapcsolatos jogokat, a jelen szerződésben és a 6. pontban (Pénzügyi elszámolás) foglaltak szerint.

### **3.2. Bérbeadással és hasznosítással kapcsolatos feladatok**

3.2.1. A Közszolgáltató a saját nevében eljárva jogosult és köteles a Bérlemények hasznosításával kapcsolatos eljárások Lakásrendeletben és Helyiségrendeletben meghatározott hatásköri megosztásnak megfelelő lefolytatását követően:

- a) a Képviselő-testület, illetve a hatáskörrel rendelkező Bizottságok vagy a Polgármester által (különösen a Lakásrendelet 1. melléklet 4. pontja és a Helyiségrendelet 1. melléklet 1. pontja alapján) meghozott bérbeadásra vonatkozó döntéseket végrehajtani;
- b) a döntések alapján a bérleti szerződéseket előkészíteni, módosítani, és aláírni; a Közszolgáltató köteles továbbá az elkészült szerződésen (vagy annak módosításán) egyértelműen feltüntetni az alapul szolgáló, a) pont szerinti Önkormányzati (képviselő-testületi, polgármesteri vagy bizottsági) döntés ügyszámát és keltét;
- c) a bérleti szerződésekben foglalt bérbeadói kötelezettségek teljesítését biztosítani.

3.2.2. **Bérleményátadás:** A Közszolgáltató köteles az új bérleti szerződések megkötésekor a bérleményt a bérlő részére jegyzőkönyv felvétele mellett, fotódokumentációval alátámasztva átadni. A jegyzőkönyvnek rögzítenie kell a bérlemény és annak berendezései állapotát, mérőórákat, közművesítettséget az átadás időpontjában.

3.2.3. A Közszolgáltató jogosult és köteles a Bérlemények műszaki állapotának fenntartásáról gondoskodni. Ennek keretében ellátja az **Ltv.**, a Lakásrendelet és a Helyiségrendelet, valamint az Önkormányzat által hatáskörébe utalt karbantartási és hibaelhárítási feladatokat.

3.2.4. **Bevételek beszédése:** Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a Közszolgáltató jogosult és köteles az Ingatlanvagyon hasznosításából származó valamennyi bevételt (különösen: bérleti díjak, közmű-továbbszámlázásból származó bevételek, késedelmi kamatok, kártérítések és egyéb pénzbeli térítések) saját bankszámlájára beszédni. Ezen bevételekkel az Önkormányzat felé elszámolási kötelezettsége van, mely az a 6. pont szerinti elszámolás részét képezi.

3.2.5. **Jogviszony megszüntetése:** A Közszolgáltató jogosult és köteles a bérleti jogviszonyok megszüntetésével kapcsolatos valamennyi jognyilatkozatot (pl. felmondás, felszólítás) a saját nevében megtenni, valamennyi jogi eljárást kezdeményezni, valamint a Bérlemények visszavételével kapcsolatos eljárásokat lefolytatni. A Közszolgáltató köteles továbbá a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleményben jogcím nélkül hagyott (elhagyott) ingóságok őrzéséről, elszállításáról, és – a Ptk. vonatkozó szabályai szerinti – értékesítéséről gondoskodni.

3.2.6. **Jogcím nélküli használók:** Amennyiben bármelyik Fél tudomására jut, hogy az Ingatlanvagyon bármely részét jogcím nélküli használó veszi igénybe, köteles erről a másik Felet 3 munkanapon belül írásban értesíteni. A Közszolgáltató köteles a jogcím nélküli használóval szembeni valamennyi jogi eljárások megindítására a saját nevében. A felmerülő jogi eljárási költségeket (ügyvédi díj, illeték) a Közszolgáltató megelőlegezi és viseli.

3.2.7. A Közszolgáltató a bérbeadási tevékenysége során köteles biztosítani, hogy az általa megkötött hasznosítási (bérleti) szerződések időtartama megfeleljen a mindenkor hatályos

jogszabályi korlátoknak, különös tekintettel az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében és a Helyiségrendelet 11. § (1) bekezdésében foglaltakra.

**3.2.8. Bérlői átalakítások kezelése:** Az Önkormányzat döntése alapján a Közszolgáltató jogosult – a vonatkozó jogszabályi keretek (különösen Ltv., Lakásrendelet, Helyiségrendelet) és a műszaki célszerűség figyelembevételével – a bérlővel megállapodást kötni a bérlemény bérlő általi átalakításáról vagy korszerűsítéséről. E megállapodásban az Önkormányzat jogosult dönteni a munkálatok költségeinek viseléséről és a bérlő részére történő esetleges megtérítés módjáról (ideértve a bérbeszámítást is).

### ***3.3. Társasházakkal kapcsolatos feladatok***

3.3.1. Amennyiben az Ingatlanvagyon társasházban lévő tulajdoni hányadot (albetétet) foglal magában, a Közszolgáltató jogosult és köteles az Önkormányzat (mint tulajdonostárs) Tht.-ban biztosított jogait teljeskörűen gyakorolni.

3.3.2. E körben a Közszolgáltató különösen jogosult:

- a) a társasházi közgyűléseken az Önkormányzat által delegált személyek kíséretében az Önkormányzat képviselőjében részt venni, és a Önkormányzat képviselőjével együtt szavazni, indítványokat tenni azzal, hogy a Közszolgáltató kötelezettségvállalásra irányuló szavazatot, kizárólag a 3.4.2. és a 3.4.3. pontban meghatározott felújítási tervben szereplő és Önkormányzat által elfogadott kötelezettségvállalások esetében tehet, az ezek alá nem tartozó kötelezettségvállalásokról szóló szavazatot kizárólag a Önkormányzat kötelezettségvállalási szabályzata alapján lefolytatott eljárás eredményeképpen létrejövő Önkormányzati jóváhagyó előzetes döntés birtokában tehet;
- b) a társasházi iratokba betekinteni;
- c) az Önkormányzat többségi tulajdonában álló társasházi ingatlanok tekintetében a közös képviselői vagy társasházkezelői feladatokat ellátni, amennyiben a társasház közgyűlése erre megválasztja, vagy amennyiben az Önkormányzat tulajdoni hányada ezt lehetővé teszi. Ezen feladatok ellátásáért a társasháztól kapott díjazás a Közszolgáltatót illeti.
- d) Köteles az Önkormányzatot terhelő közös költséget és egyéb társasházi fizetési kötelezettséget megfizetni (a 6. pont szerinti elszámolás terhére).

### ***3.4. Felújítás és karbantartás***

3.4.1. A Közszolgáltató köteles gondoskodni az Ingatlanvagyon folyamatos, tervszerű karbantartásáról, állagmegóvásáról, szinten tartásáról, valamint a közvetlen baleset- és életveszélyt okozó hibák azonnali elhárításáról (üzemeltetési és karbantartási feladatok).

3.4.2. A Közszolgáltató köteles minden év november 30. napjáig a következő naptári évre vonatkozóan műszaki állapotfelmérést végezni, és ennek alapján részletes karbantartási és felújítási tervjavaslatot készíteni (megjelölve a tervezett munkálatokat tételesen és azok becsült költségét).

3.4.3. Az Önkormányzat a tervjavaslatot megvizsgálja, és a képviselő-testületi döntés (költségvetés elfogadása) függvényében dönt a felújítások elvégzéséről és azok pénzügyi fedezetének biztosításáról.

3.4.4. Az Önkormányzat által jóváhagyott és pénzügyi fedezettel ellátott, felújítási munkálatok teljes körű lebonyolítására, közbeszerzési eljárások (amennyiben szükséges) lefolytatására és a

műszaki ellenőrzésére az Önkormányzat köteles, azzal, hogy amennyiben a Közszolgáltatót választja a jelen pontban meghatározott munkálatok kivitelezésére, úgy a Kbt. 9. §-a szerinti in-house közbeszerzés keretében, a Felek külön megállapodása alapján kerül megvalósításra.

### **3.5. Nyilvántartás és adatszolgáltatás**

3.5.1. A Közszolgáltató köteles a kezelésébe adott Ingatlanvagyonot a saját vagyontól, valamint más, a kezelésében lévő vagyontárgyaktól elkülönítetten nyilvántartani (mind a számviteli, mind az operatív ingatlannyilvántartásában).

3.5.2. A nyilvántartásnak naprakészen tartalmaznia kell legalább az ingatlanok főbb műszaki és jogi adatait, a bérlok adatait, a bérleti díjak és költségek alakulását.

3.5.3. A Közszolgáltató köteles az Önkormányzat kérésére a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeivel kapcsolatban haladéktalanul tájékoztatást adni, valamint a 6. pontban meghatározott pénzügyi elszámolásokat és beszámolókat elkészíteni.

3.5.4. **Bérleményellenőrzés:** A Közszolgáltató jogosult és köteles az Ingatlanvagyon állapotát, a bérlok szerződésszerű és rendeltetésszerű használatát, valamint a bérloki karbantartási kötelezettségek teljesítését a bérlok szükségtelen zavarása nélkül, előzetes értesítés mellett, a helyi rendeletek által biztosított keretek között (pl. évente legalább egy alkalommal) ellenőrizni. Az ellenőrzés során tapasztalt szerződésszegés vagy jogszabálysértés esetén köteles a jogszerű állapot helyreállítása iránt intézkedni.

### **3.6. Stratégiai javaslattételi kötelezettség**

A Közszolgáltató köteles az Ingatlanvagyon hasznosítását folyamatosan vizsgálni, és javaslatokat készíteni az Önkormányzat részére az Ingatlanvagyon értékének növelésére, jobb kihasználására (pl. tetőtér-beépítés, emeletráépítés, funkcióváltás, elidegenítés). E javaslatokat a 3.4.2. pont szerinti éves tervjavaslattal egyidejűleg terjeszti az Önkormányzat elé.

## **4. A ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

4.1. Az Önkormányzat köteles az Ingatlanvagyonnal kapcsolatos, jelen szerződés megkötésekor rendelkezésére álló valamennyi lényeges okiratot, szerződést és információt a Közszolgáltató részére átadni.

4.2. Az Önkormányzat (képviselő-testülete) jogosult a jelen szerződésben rögzített közszolgáltatási stratégiai kérdéseiben dönteni, különösen a **Lakásrendelet** és a **Helyiségrendelet** megalkotása és módosítása révén.

4.3. Az Önkormányzat köteles az Ingatlanvagyonot érintő valamennyi testületi határozatot, vagy önkormányzati rendeletet annak elfogadásától számított **3 (három) munkanapon belül** a Közszolgáltató részére igazolható módon megküldeni.

4.4. Az Önkormányzat köteles a jelen szerződés 6. pontjában meghatározott pénzügyi kötelezettségeit határidőben teljesíteni.

4.5. Az Önkormányzat jogosult a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek ~~vagyonkezelés~~ teljesítését ellenőrizni, a Közzolgáltatótól adatokat, beszámolókat kérni, és az ingatlanokat előzetes egyeztetés alapján megtekinteni.

## 5. ELJÁRÁSI ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI SZABÁLYOK

5.1. A Közzolgáltató köteles az általa megkötött, vagy módosított bérleti szerződések, vagy ingatlanhasználathoz kapcsolódó egyéb megállapodások egy másolati példányát azok aláírásától számított **3 (három) munkanapon belül** az Önkormányzat részére tájékoztatásul megküldeni.

5.2. Közzolgáltató köteles az általa biztosított részletfizetéssel kapcsolatos megállapodásokról, továbbá a jelen szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséről a tárgyhót követő 15. napjáig írásbeli tájékoztatót küldeni az Önkormányzat részére.

5.3. Az Önkormányzat kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy a Közzolgáltató a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei (pl. karbantartás, jogi képviselet, könyvelés, társasházkezelés) ellátásához **közreműködőt (alvállalkozót)** vegyen igénybe. A Közzolgáltató a közreműködő tevékenységéért úgy felel, mintha maga járt volna el.

## 6. PÉNZÜGYI ELSZÁMOLÁS

6.1. **Bevételek:** Felek megismételten rögzítik, hogy az Ingatlanvagyon hasznosításából származó valamennyi bevétel a Közzolgáltatót illeti meg, és az a jelen szerződésben vállalt feladatok ellátásának, valamint egyéb a Közzolgáltató által végzett önkormányzati közfeladat megvalósításának, vagy közzolgáltatás nyújtásának pénzügyi fedezetéül szolgál, azzal, hogy a jelen pontban meghatározott bevételek legalább 15%-át az Ingatlanvagyon elemek karbantartására köteles fordítani. Felek kifejezetten megállapodnak, hogy a jelen Szerződést megelőzően hatályban lévő Ingatlanvagyon elemek hasznosítása kapcsán Közzolgáltatót megillető bevételek, így különösen, de nem kizárólagosan a 2021. január 1. napja előtti és az azt követő időszakra esedékes bérleti díjak kiegyenlítéséből befolyt összegek; a 2009. év előtt értékesített ingatlanok törlesztőrészelei; az ingatlanok elidegenítésével kapcsolatos valamennyi törlesztőrészletek kamatai a jelen Szerződés hatálya alatt is a Közzolgáltatót illetik meg, azokkal kapcsolatban a Önkormányzat felé elszámolási kötelezettsége van a szerződés 6.5. pontban foglaltak alapján.

A Keszthely, Napsugár u. 8. szám alatti önkormányzati bérlakások 2026. év december 31. napjáig befolyt bérleti díjai havonta átadásra kerülnek az Önkormányzat részére. Ezt követően a 6.1. pont rendelkezései az irányadóak.

6.1/A. **Finanszírozási eltérés a Mötv. alapján:** Felek rögzítik, hogy a Mötv. 109. § (6) bekezdésében foglaltakra tekintettel – figyelemmel arra, hogy a Közzolgáltató közfeladatot ellátó szervként bevételeinek több mint fele az államháztartás valamely alrendszeréből származik – az Önkormányzat a jelen szerződés 3.4. pontjában foglaltak szerint a felújítási kötelezettséget magára vállalja, és a Közzolgáltató felé a bevételekben meg nem térülő elszámolt értékcsökkenésnek megfelelő összeg erejéig a felújítási kötelezettség teljesítése alól mentesíti. A Közzolgáltató kötelezettsége a 3.4.1. pont szerinti üzemeltetési és karbantartási feladatokra, valamint a 3.4.2. pont szerinti felújítási tervjavaslat elkészítésére terjed ki.

6.2. **Költségek és ráfordítások:** A Közzolgáltató jogosult és köteles a bevételekből fedezni az Ingatlanvagyonnal, vagy egyéb önkormányzati közfeladat megvalósításával, illetve

közszolgáltatás nyújtásával kapcsolatos valamennyi üzemeltetési, karbantartási és adminisztratív költséget (pl. közműdíjak, biztosítások, rendszeres karbantartás, hibaelhárítás, a Közszolgáltató arányos személyi és dologi ráfordításai).

**6.3. Önkormányzati költségtérítés:** Az Önkormányzat köteles megtéríteni a Közszolgáltató részére az alábbi, az Önkormányzat által külön elrendelt, illetve szükségszerűen elvégzendő munkálatok igazolt költségeit, függetlenül attól, hogy arra a Közszolgáltató bevételei fedezetet nyújtanak-e, vagy sem:

a) Vis maior események (elemi kár) elhárításának költségei.

#### 6.4. Előleg és térítés:

a) A Közszolgáltató által megelőlegezett (6.3. a pont), a Közszolgáltató negyedévente, tételes kimutatás és az alapul szolgáló számlák alapján kiállított számla ellenében elszámolja az Önkormányzat felé.

b) Az Önkormányzat köteles a Közszolgáltató által kiállított, igazolt költségeken alapuló számlát annak kézhezvételétől számított 15 (tizenöt) napon belül kiegyenlíteni.

**6.5. Beszámolás:** A Közszolgáltató köteles az Önkormányzat részére negyedévente, a tárgy negyedévet követő hónap utolsó napjáig részletes pénzügyi és szakmai beszámolót készíteni a jelen szerződés szerintiük teljesítéséről.

## 7. ÁTLÁTHATÓSÁG ÉS ADATKEZELÉS

**7.1. Átláthatóság:** A Közszolgáltató kijelenti és szavatolja, hogy a szerződés megkötésének időpontjában az **Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontjában** meghatározott **átlátható szervezetnek** minősül, és vállalja, hogy e minősítésének a szerződés teljes hatálya alatt megfelel. Haladéktalanul bejelenti az Önkormányzatnak, ha e feltételnek már nem felel meg.

**7.2. Tényleges tulajdonos:** Felek rögzítik, hogy a tényleges tulajdonos fogalma alatt a **Pmt. 3. § 38. pontjában** meghatározott fogalmat értik.

**7.3. Adatkezelés:** Felek kötelezettséget vállalnak, hogy a szerződés teljesítése során tudomásukra jutott személyes adatokat (különösen a bérlők, lakáshasználók adatait) a **GDPR** és az **Infotv.** rendelkezéseinek maradéktalan betartásával kezelik. A Közszolgáltató a bérbeadási és üzemeltetési feladatok során az Önkormányzat (mint Adatkezelő) nevében és utasításai alapján eljáró Adatfeldolgozónak minősül. Az adatfeldolgozás részletes szabályait a Felek a jelen szerződés elválaszthatatlan **2. számú mellékletét** képező Adatfeldolgozási megállapodásban rögzítik.

**7.4. Közérdekű adatok:** Felek tudomásul veszik, hogy az **Infotv.** alapján közérdekből nyilvános adatnak minősülő, jelen szerződéssel kapcsolatos adatokat a jogszabályi előírásoknak megfelelően kötelesek közzétenni.

## 8. A SZERZŐDÉS MÓDOSÍTÁSA ÉS MEGSZŪNÉSE

8.1. **Módosítás:** A jelen szerződést a Felek kizárólag közös megegyezéssel, írásban módosíthatják. A módosításra a szerződés megkötésére vonatkozó szabályok az irányadók.

8.2. **A szerződés megszűnése:** Felek rögzítik, hogy a szerződés az Nvtv. 11. § (4) bekezdése alapján a törvény erejénél fogva megszűnik, ha a Közszolgáltató Nvtv. 3. § (1) bekezdés 19. pont a) alpont ae) vagy af) alpontjában, illetve b) alpont bd) vagy be) alpontjában meghatározott tulajdonosi szerkezete megváltozik.

8.3. **Azonnali hatályú felmondás:** Bármelyik Fél jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben a másik Fél:

a) a jelen szerződésből eredő lényeges kötelezettségét súlyosan, szándékosan vagy súlyos gondatlansággal megszegi; vagy

b) olyan magatartást tanúsít, amely a szerződéses jogviszony fenntartását lehetetlenné teszi.

Az azonnali hatályú felmondást – amennyiben a szerződésszegés orvosolható – írásbeli, póthatáridőt tűző felszólításnak kell megelőznie.

8.3a. **Az Önkormányzat azonnali hatályú felmondási joga az Mötv. 109. § (10) bekezdése alapján:** Az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal jogosult felmondani, ha:

a) a Közszolgáltató a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;

b) a Közszolgáltató a vele szemben a szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról az Önkormányzatot nem tájékoztatta, vagy a Közszolgáltatóval szemben a szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;

c) a Közszolgáltató adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.

8.4. **Elszámolás megszűnéskor:** A szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a Felek kötelesek 30 napon belül egymással tételesen elszámolni. A Közszolgáltató köteles a megszűnés napján az Ingatlanvagyon, az ahhoz kapcsolódó teljes dokumentációt, a beszedett óvadékokat és a még el nem számolt bevételeket az Önkormányzat részére átadni.

## 9. VEGYES RENDELKEZÉSEK

9.1. **Érvénytelenség (Részleges érvénytelenség):** Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelen, vagy jogszabályváltozás miatt azzá válik, az nem érinti a szerződés többi rendelkezésének érvényességét, kivéve, ha Felek az érvénytelen rész nélkül a szerződést nem kötötték volna meg. Az érvénytelen rész helyett a vonatkozó jogszabályok rendelkezései, vagy (ennek hiányában) a Felek eredeti akaratához és a szerződés céljához legközelebb álló érvényes kikötés alkalmazandó. Felek kötelesek tárgyalásokat kezdeni az érvénytelen részt pótló érvényes feltétel elfogadásáról.

9.2. **Irányadó jog:** A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Preambulumban felsorolt jogszabályok, különösen a **Ptk.**, az **Nvtv.**, az **Ltv.**, a **Lakásrendelet**, valamint a **Helyiségrendelet**, illetve a Vagyonrendelet rendelkezései az irányadók.

9.3. **Értesítések:** A Felek a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozataikat kizárólag írásban (tértivevényes levél, vagy e-mail útján visszaigazolt elektronikus levél) tehetik meg érvényesen. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés kapcsán e-mailben tett jognyilatkozataikat

írásba foglaltnak tekintik, ide nem értve a szerződés megkötésére, módosítására, vagy megszüntetésére tett jognyilatkozatokat. A megkötésre irányuló, módosító, illetve megszüntető jognyilatkozatot a Felek papíralapon, vagy digitálisan, legalább minősített tanúsítványon alapuló fokozott biztonságú elektronikus aláírással ellátott digitális okiraton jogosultak megtenni.

Felek a jelen szerződést, annak elolvasása és közös értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írják alá.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Az Ingatlanvagyon tételes listája (cím, helyrajzi szám)
2. számú melléklet: Adatfeldolgozási megállapodás
3. számú melléklet: Közszolgáltató és Önkormányzat feladatai
4. számú melléklet: Közszolgáltató kötelezettségei a bérleményekkel összefüggésben

**Kelt: Keszthely, 2026.** \_\_\_\_\_

---

**Keszthely Város Önkormányzata**  
Önkormányzat  
**Dr. Tóth Gergely**  
polgármester

---

**VÜZ Nonprofit Kft.**  
Közszolgáltató  
**Cziráki László**  
ügyvezető

**Önkormányzat részéről:**

Jogi ellenjegyző:  
Keszthely, 2026. \_\_\_\_\_

Pénzügyi ellenjegyző:  
Keszthely, 2026. \_\_\_\_\_

---

**Dr. Gábor Hajnalka**  
jegyző

---

**Tóth Eszter**  
közgazdasági osztályvezető