

VAGYONHASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Békés Város Önkormányzata (5630 Békés, Petőfi u. 2. törzsszám: 725060; adószám: 15725060-2-04, számlavezető bank neve: Erste Bank Hungary Zrt., bankszámlaszám: 11998707-04606811-00000000) képviselőjében: Izsó Gábor polgármester, mint tulajdonos használatba adó (a továbbiakban: Tulajdonos vagy Önkormányzat),

másrészről

BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft. (székhely:5630 Békés, Verseny u. 4. adószám: 23976807 2-04, számlavezető bank neve: K&H Bank Zrt., számlaszáma:10402025-50526668-56651014) képviselőjében Váczi Julianna ügyvezető, mint megbízott, ingatlant üzemeltető és használatba vevő (a továbbiakban: Hasznosító),

(a Tulajdonos és a Hasznosító továbbiakban együttesen, mint Felek vagy Szerződő Felek) között, alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. A szerződés tárgya

- 1) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján az Önkormányzat feladata a lakás- és helyiséggazdálkodás, mely közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat. A vagyonhasznosítási szerződés megkötésének célja az önkormányzati feladat hatékonyabb és gazdaságosabb ellátása.
- 2) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Kft, a Hasznosító jelen megállapodás aláírásával nyilatkozik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Njt.) 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősül.
- 3) A hasznosító vállalja, hogy az Njt. 11. § (11) bekezdése szerint a szerződés tárgyát képező ingatlan hasznosításáról évente írásban beszámol a bérbeadónak, és vállalja, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanokat az Njt. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra figyelemmel hasznosíthatja.
- 4) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés alapján a Önkormányzat használatba adja, a Hasznosító pedig használatba veszi az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: lakásrendelet) 1. melléklet, szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások, 2. melléklet a pályázat útján hasznosított lakások, 7. számú melléklet a bérlőkijelölés útján bérbe adott lakások, illetve a jelen szerződés 1. számú mellékletben felsorolt nem lakás

céljára szolgáló helyiségeket közfeladat – lakás- és helyiséggazdálkodás – céljából a jelen szerződés II/1. pontjában megjelölt határozott időtartamra.

II. A szerződés időtartama, megszűnése

- 1) Jelen szerződés aláírásával Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének a :...../2017 (... ..) határozata alapján a Használatba adó a Hasznosító részére határozott időtartamra, 2017. év június hó 1. napjától - 2027. május 31. napjáig terjedő időtartamra, 10 év határozott időre vagyonhasznosításba adja a Hasznosító pedig vagyonhasznosítás céljára átveszi az I/4. pontban meghatározott ingatlanokat, azzal, hogy lakások esetében a Képviselő-testület lakásrendeletben meghatározott bérbeadói jogköre megmarad.
- 2) Felek jelen szerződést közös megegyezéssel, azonnali hatállyal megszüntethetik.
- 3) Felek jelen szerződést rendes felmondással 90 napos felmondási idővel szüntethetik meg.

III. A szerződő felek közötti elszámolás

- 1) A szerződő Felek megállapítják, hogy a vagyonelemek hasznosításából eredő bevételek a hasznosítót illetik meg.
- 2) Jelen szerződés alapján átadott ingatlanok használata után a Hasznosító vagyonhasznosítási díjat (továbbiakban: díj) köteles fizetni az Önkormányzatnak.
- 3) *A vagyonhasznosítás díja:*

2017. évre (időarányosan 2017. június 1- 2017. december 31 napjáig)

- *az önkormányzati bérlakások esetében 1.750.000,- Ft, azaz egymillió hétszázötvenezer forint + Áfa,*
- *az önkormányzati helyiségek esetében 770.000,- Ft, azaz hétszázhetvenezer forint +ÁFA.*

2018. évtől:

- *az önkormányzati bérlakások esetében 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint + Áfa,*
 - *az önkormányzati helyiségek esetében 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint +ÁFA azzal, hogy amennyiben a vagyonhasznosítás tört évre vonatkozik, úgy az egész évre járó díj arányos része illeti meg a használatba adót.*
- 4) *A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az előző pontban 2018. évre meghatározott vagyonhasznosítási díj évente minden évben a lakásbérleti díj változásának százalékos arányában emelkedik, melyről a Képviselő-testület határozatban dönt, legkésőbb adott év április 30. napjáig. Az emelt díj, adott év május 1. napjától hatályos.*
 - 5) *A Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a díjfizetés számla ellenében történik, negyedévente, negyedévet követő hónap 15 napjáig, 60 napos fizetési határidővel.*

IV. Felek jogai és kötelezettségei

- 1) A Hasznosító a hasznosításba kerülő vagyont rendeltetésszerűen, a vagyonhasznosítási szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult használni, szedni hasznait.
- 2) A vagyonhasznosítási szerződés tárgyát képező I./4. pontban meghatározott ingatlanok tekintetében a fenntartáshoz szükséges felújítás és javítás, továbbá a dologgal kapcsolatos terhek viselése a hasznosítót terheli.
- 3) A Hasznosító köteles az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni az ingatlant fenyegető veszélyről és a beállott kárról, a tudomására jutott minden olyan tényről, adatról, körülményről, amely a vagyon rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, valamint arról, ha őt jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza.
- 4) A Hasznosító köteles tűrni, hogy az Önkormányzat a veszély elhárítására, a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket megtegye. Az értesítés elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést a Hasznosító köteles viselni.
- 5) A Hasznosító felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetésszerű használat folytán keletkezett károk megtérítése a Hasznosító kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett kár alkalmazottjai, ügyfelei vagy az érdekkörében eljáró személy magatartására vezethető vissza. Nem terheli a Hasznosítót a kártérítési kötelezettség, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy adott helyzetben a közvagyon használójától elvárható.
- 6) Az Önkormányzat a Hasznosítótól követelheti a használatba adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha a Hasznosító a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.
- 7) A Hasznosító gondoskodik a hasznosításban levő vagyon értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról.

V. A bérbeadás részletes feltételei

A. Az Önkormányzat tulajdonában lévő, lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos feladatok:

- 1) Tulajdonos megbízza Hasznosítót, hogy jelen szerződés I/4 pontban meghatározott önkormányzati tulajdonban lévő – lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében az üzemeltetési feladatokat ellássa, a lakásrendeletben meghatározott jogokat és kötelezettségeket gyakorolja.

- 2) A Hasznosító a hasznosításba kerülő vagyont rendeltetésszerűen, a vagyonhasznosítási szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyonot használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, szedni hasznait.
- 3) Hasznosító jelen szerződés alapján jogosult és köteles – a Tulajdonos döntése alapján a saját nevében és javára a lakásbérleti szerződés megkötésére, szükség esetén annak módosítására, továbbá a lakásrendelet szerinti lakbér közlésére, a törvényi és egyéb jogszabályi feltételek bekövetkezése esetén a lakásbérleti szerződés felmondására.
- 4) Hasznosító a lakásbérleti szerződés mellékletét képező meghatalmazáson keresztül, a bérlő gáz-, víz-, és áramszolgáltatónál lévő egyenlegéről köteles rendszeres tájékoztatást kérni.
- 5) Hasznosító a lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában ellátja a lakásbérlettel kapcsolatos végrehajtható feladatait, a lakásrendeletben meghatározottaknak megfelelően.
- 6) Hasznosító jogosult és köteles a szerződéses bérleti díjak beszedésére, nem fizetés illetve késedelmes fizetés esetén a keletkezett hátralékok behajtására.
- 7) Hasznosító köteles biztosítani a lakásbérlemények rendeltetésszerű használatát a jogszabályok keretei között.
- 8) Hasznosító jogosult és köteles a lakásbérlemények rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évente két alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés megtörténtét köteles dokumentálni.
- 9) Hasznosító kötelessége a lakásbérlemények karbantartási és felújítási munkáinak megszervezése, melynek fedezete a lakbérékből származó bevétel.
- 10) Hasznosító köteles olyan munkacsoportot létrehozni, vagy biztosítani, amely képes az azonnali beavatkozást igénylő veszély-elhárítási munkák megvalósítására, személyi és anyagi károk elkerülése érdekében.
- 11) Hasznosító köteles a bérlő részére a lakásrendelet előírásai szerint átmeneti lakást biztosítani abban az esetben, ha a lakás felújításához a bérlő kiköltöztetése szükséges.
- 12) A lakásbérleti szerződés felmondása, illetve minden egyéb olyan esetben, amikor a lakás megüresedik (bérlő halála, elköltözése, stb.), a Hasznosító köteles a lakásokat visszavenni, a megüresedett lakásokról Tulajdonost tájékoztatni.
- 13) Hasznosító a közös képvisellel rendelkező társasházak vonatkozásában ellátja a tulajdonos teljes körű képviselőségét – gyakorolja a Tulajdonos jogszabályokban meghatározott jogait, kötelezettségeit.
- 14) Minden, jelen körben nem szabályozott kérdésben Hasznosító jogai és kötelezettségei megegyeznek a lakásrendeletben a részére meghatározott jogokkal és kötelezettségekkel.

B. Az Önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos feladatok:

- 1) Tulajdonos jelen szerződés 1. számú melléklete szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és a hozzájuk tartozó közös helyiségeket Hasznosító részére használatba adja.
- 2) Hasznosító a helyiség- és/vagy egyéb ingatlanbérleti szerződés megkötéséhez köteles Tulajdonos előzetes, írásbeli hozzájárulását kérni.
- 3) Hasznosító jelen szerződés alapján jogosult saját nevében és javára a helyiség- és/vagy egyéb ingatlanbérleti szerződés megkötésére, szükség esetén annak módosítására, továbbá a bérleti díj megállapítására, a törvényi és egyéb jogszabályi feltételek bekövetkezése esetén jogosult és köteles a bérleti szerződés felmondására.
- 4) Hasznosító a helyiségbérleti szerződés mellékletét képező meghatalmazáson keresztül, a bérlő gáz-, víz-, és áramszolgáltatónál lévő egyenlegéről köteles rendszeres tájékoztatást kérni.
- 5) Hasznosító jogosult és köteles a szerződéses bérleti díjak beszedésére, nem fizetés illetve késedelmes fizetés esetén a keletkezett hátralékok behajtására.
- 6) Hasznosító köteles biztosítani a bérlemények rendeltetésszerű használatát a jogszabályok keretei között.
- 7) Hasznosító jogosult és köteles a bérlemények rendeltetésszerű használatát a Tulajdonos felkérésére szükség szerint, de legalább évente két alkalommal ellenőrizni. Az ellenőrzés megtörténtét köteles dokumentálni.
- 8) Hasznosító kötelessége a bérlemények bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási munkáinak megszervezése, bonyolítása és a munkák finanszírozási forrásairól való gondoskodás.
- 9) Hasznosító köteles a bérlő részére átmeneti helyiséget biztosítani abban az esetben, ha az épület felújításához a bérlő kiköltöztetése szükséges, feltéve, hogy van olyan üres helyiség, amelyet a bérlő is elfogad.
- 10) A bérleti szerződés felmondása, illetve minden egyéb olyan esetben, amikor a helyiség megüresedik (bérlő halála, jogi személy esetén megszűnése, elköltözése, stb.), Hasznosító köteles a Tulajdonost tájékoztatni.

**C. Az önkormányzati tulajdonú, lakás és nem lakás célú bérlemények
üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó,
Hasznosítót terhelő egyéb feladatok:**

- 1) A közös használatú helyiségek, területek, valamint az utca takarításáról való gondoskodás, ideértve a hó-eltakarítást is.
- 2) Az üzemeltetésében lévő ingatlanok közös használatú helyiségeinek világításának megfelelő szintű biztosítása és fenntartása.
- 3) A hulladék- és szemétszállítást végző szolgáltatóval a szolgáltatás koordinálása.
- 4) Házkezelői szolgáltatások (házfelügyelő, gondnok, házmester) tárgyi és személyi feltételnek biztosítása.
- 5) A lakók és nem lakást bérlők érdekeinek figyelembe vétele mellett lehetővé teszi a kapuk zárását és nyitását.
- 6) Az egyedi és központi fűtésű ingatlanok esetében köteles gondoskodni a fűtési szolgáltatásról. Ennek keretében különösen köteles elvégezni:

- a. a szolgáltatás módjának, mértékének meghatározását,
 - b. a költségvetés elkészítését és ellenőrzését,
 - c. a szükség szerinti továbbszámlázást,
 - d. idényenkénti elszámolás biztosítását,
 - e. személyzet alkalmazását, vagy vállalkozó biztosítását,
 - f. hőközpontok és hálózatok karbantartását, felújítását,
 - g. tüzeléstechnikai (kéményseprés) rendszerek időszakos felülvizsgálatának megszervezését, a felülvizsgálat igazolását, nyilvántartását.
- 7) Köteles gondoskodni az átadott épületek elektromos és víz-csatornarendszerének, kaputelefonok, tűzvédelmi felszerelések és berendezések üzemképes állapotban tartásáról, az üzemben tartáshoz szükséges rendszeres felülvizsgálatok szakvéleményének elkészítéséről, és az abban foglaltak végrehajtásáról, ingatlanonkénti nyilvántartásáról.
 - 8) Köteles gondoskodni az átadott ingatlanok udvarán lévő - közterületnek nem minősülő parkok gondozásáról, az üres telkek gyommentesítéséről.
 - 9) Köteles gondoskodni a csatornázatlan ingatlanoknál a szennyvíz gyűjtéséről, befogadók üzemképes állapotban tartásáról.
 - 10) Köteles gondoskodni az átadott üresen álló lakások, épületek, helyiségek fűtéséről, őrzéséről, állagmegóvásáról.
 - 11) A bérleményekkel, bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyek intézése céljából délelőtt és délután megosztva, minden munkanapon ügyfélfogadás biztosítása.
 - 12) A gáz-, víz-, áramszolgáltatás, szüneteltetéséről a bérlők kellő időben és módon történő tájékoztatása, feltéve, ha arról a közszolgáltatóktól értesítést kap.
 - 13) Az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással kapcsolatos bejelentések, kérelmek, panaszok kivizsgálása, a szükséges intézkedések megtétele, a teljesítés ellenőrzése (tűz, lopás, rongálás, kárt okozó meghibásodások, baleset, stb.)

VI. Záró és egyéb rendelkezések

- 1) A Felek kifejezetten rögzítik, hogy amennyiben a szerződés bármely kikötése érvénytelennek vagy hatálytalannak bizonyulna, az a szerződés egyéb rendelkezéseit nem érinti. A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az érvénytelenség, hatálytalanság okát orvosolni lehet, úgy mindent megtesznek az adott szerződésrész érvényben, illetve hatályban tartása érdekében, illetve azt olyan érvényes vagy hatályos rendelkezéssel pótolják, amely a legjobban megfelel az adott szerződésrész szellemének és gazdasági célkitűzéseinek.
- 2) A Felek megállapodnak abban, hogy esetleges jogvitáikat elsődlegesen békés úton, tárgyalások útján kívánják rendezni, s csupán akkor fordulnak bírósághoz, ha a tárgyalásos rendezés nem vezetett eredményre. A felek jogvitájuk rendezésére kikötik a bérbeadó székhelye szerint illetékes bíróság illetékességét.
- 3) Mindkét Fél kijelenti, hogy

- a. kellő felhatalmazással és jogkörrel rendelkeznek a jelen szerződés aláírására és teljesítésére;
 - b. a jelen szerződés aláírását az erre kijelölt vezető, illetőleg a cég igazgatósága, vagy vezető testülete szabályszerűen engedélyezte és az megfelel az erre vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek;
 - c. a jelen szerződést a Fél nevében aláíró személy megfelelő, a vonatkozó jogszabályok által megkívánt regisztrált aláírási joggal rendelkezik, így részéről a szerződés aláírása és teljesítése nem eredményezi más, olyan szerződés vagy egyéb jognyilatkozat megszegését, melyben Félként szerepel;
 - d. nincs olyan függőben levő kötelezettsége vagy érdekkörében levő más körülmény, amely kedvezőtlenül hathat a jelen szerződésben foglaltak érvényességére, teljesítésére vagy saját teljesítési készségére, illetve képességére.
- 4) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyv, az, Mőtv, Áht valamint Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének vonatkozó önkormányzati rendeletei irányadóak.
- 5) Jelen szerződés és mellékleteinek – amely készült négy, egymással szó szerint megegyező példányban – valamennyi oldalát a Felek – elolvasás és értelmezés után – mint akaratukkal mindenben megegyezőt, kellően meghatalmazott képviselőik útján, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Békés, 2017. május

**Békés Város Önkormányzata,
mint Bérbeadó részéről**

**BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.
mint Bérlő részéről**

**Izsó Gábor
polgármester**

**Váczai Julianna
ügyvezető**

.....

.....

Jogi ellenjegyzés:

**Tárnok Lászlóné
jegyző**

Pénzügyi ellenjegyzés:

**Holopné dr. Sztrein Beáta
pénzügyi osztályvezető**

Záradék:

Jelen megállapodást Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2017. (V. 25.)
határozatával hagyta jóvá.