

<p>Sorszám:</p> <p><b>13.</b></p>	<p>Tárgy:</p> <p><b>A BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft.-vel vagyonhasznosítási szerződés megkötése, lakásrendelet módosítása</b></p>
<p>Döntéshozatal módja:</p> <p><b>Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése, valamint a Mötv. 50. §-a alapján</b></p>	<p>Véleményező bizottság:</p> <p><b>Pénzügyi Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság</b></p>
<p>Tárgyalás módja:</p> <p><b>Nyílt ülés</b></p>	<p>Előkészítette:</p> <p><b>Tárnok Lászlóné jegyző Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető Nánási Zsolt osztályvezető Gazdasági Osztály</b></p>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 179/2017 (V. 10.) határozatában egyetértett a BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyonkezelési szerződés előterjesztésben foglalt kereteivel, és alapelveivel, és felkérte polgármesterét, hogy a vagyonkezelési szerződés végleges változatát terjessze elő a Képviselő-testület májusi soros ülésére, melynek ezennel eleget teszünk. A pénzügyi bizottság ülésén felvetődött az ÁFA, és az amortizáció problémája, mely számszerűsítve nem állt a Képviselő-testület rendelkezésére. Az előterjesztésben bemutatásra kerül több, a feladat ellátásának meghatározott módja, a végleges megalapozott döntés érdekében.

#### Vagyonkezelési szerződés:

Az önkormányzat vagyonkezelési szerződést köt, vagyonkezelési díj ellenében. Az önkormányzat éves bevétele 5.000.000,- Ft, mely után 1.350.000,- Ft fizetendő ÁFA keletkezik. Az önkormányzati vagyon értéke a vagyonkezelésbe vevő által elszámolt amortizáció mértékének megfelelően növekedhet, 6.000.000,- Ft összegben. (tényleges befizetés csak akkor keletkezik, ha nem történik aktiválás az ingatlanokra.)

A BKSZ Kft a lakások bérbeadása tárgyában ÁFA hatálya alá tartozik, mely annyit jelent, hogy az e tevékenységből származó ÁFA fizetési kötelezettsége éves szinten 6.750.000,- Ft, mellyel szemben elszámolható a teljes kiadás előzetesen felszámított ÁFA-ja, így a teljes fizetendő ÁFA: 4.590.000,- Ft lehet.

A mentesség választására 2019. január 1. napjától van lehetősége. Az átadott vagyonelemek, amennyiben a Kft. 2019. január 1. napjától kilép az ÁFA körből, az ÁFA törvény tárgyi eszközökre vonatkozó speciális szabályai szerint a 2017. és 2018. évben visszaigényelt ÁFA-t

20%-át önellenőrzés útján meg kell fizetni az állami adóhatóságnak, melynek összege 1.500.000,- Ft lehet a két év alatt.

A vagyonelem kezelési szerződés alapja, hogy az önkormányzati vagyon nyilvántartási értéke átkerül az átvevő számviteli nyilvántartásába, az átadott vagyon értékcsökkenésnek megfelelő mértékben kell az átvevőnek gondoskodnia a pótlólagos beruházás, felújítás előírásáról. Az Mőtv. rendelkezései nem írják elő a vagyon piaci értéken történő vagyonelem kezelésbe adását, azonban ez ellentmond a számviteli törvény rendelkezéseinek, mely alapján az eszközöket piaci értéken kell nyilvántartani.

Az önkormányzati lakások könyv szerinti bruttó értéke 260.403.337,- Ft, az üzlethelyiség bruttó értéke 51.221.349,- Ft a telek bruttó értéke: 73.083.937,- Ft Az ingatlanok utáni értékcsökkenés mértéke: 6.232.494,- Ft lenne, mely a korábban előterjesztett anyagnak megfelel. Az ingatlanok könyv szerinti értékének átadásával a felelős vagyongazdálkodás elvei csorbát szenvedhetnek.

A piaci értéken történő átadás alapján az átadott vagyon meghaladja az 1.000.000.000,- Ft-ot, mely után elszámolható értékcsökkenést (50.000.000,- Ft-ot) a Kft a feladat ellátásából származó bevételeiből nem tud biztosítani.

A BKSZ Kft bevétele (árbevétel+ÁFA) 50.800.000,- Ft, a teljes kiadása (költségek, felszámított ÁFA) 45.660.200,- Ft, államnak befizetendő ÁFA mértéke: 4.590.000,- Ft. A tevékenység pénzforgalmi szemléletű eredménye: 549.800,- Ft.

Az önkormányzat teljes bevétele 6.350.000,- Ft, kiadása csak az ÁFA fizetési kötelezettség miatt keletkezik, 1.350.000,- Ft értékben. Az önkormányzat eredménye: 11.000.000,- Ft összegben realizálódik, az átadott vagyon értékelése kapcsán.

#### **A feladat ellátása vagyonelem hasznosítási szerződés alapján**

A lakások és nem lakáscélú bérlemények bevételei szintén a Kft bevételeit képezik, az ÁFA szempontjából eltérés a vagyonelem kezelési szerződésben kifejtettek szerint alakul. Eltérés, hogy a vagyonelemek nem kerülnek átadásra a Kft számviteli nyilvántartásába, nem kell a Kft-nek az átvett vagyonelemek vonatkozásában az amortizáció összegének megfelelő pótlólagos felújításokat, vagy ennek nem teljesítése esetére tartalékot képezni. Az önkormányzat árbevétele nem változik.

A BKSZ Kft bevétele (árbevétel+ÁFA) 50.800.000,- Ft, a teljes kiadása (költségek, felszámított ÁFA) 45.660.200,- Ft, államnak befizetendő ÁFA mértéke: 4.590.000,- . A tevékenység pénzforgalmi szemléletű eredménye: 549.800,- Ft.

Az önkormányzat teljes bevétele 6.350.000,- Ft, kiadása csak az ÁFA fizetési kötelezettség miatt keletkezik, 1.350.000,- Ft értékben.

#### **Feladat ellátása szolgáltatás igénybevétele által:**

A lakások és helyiségek bérbeadásából származó bevétel az önkormányzat bevétele marad. Az önkormányzat megbízza a Kft-t a lakások és helyiségek adminisztratív feladatainak ellátásával, mely után az önkormányzat ÁFA köteles szolgáltatási díjat fizet. Az adminisztratív feladatokat jelenleg 2 fő látja el, a szolgáltatási díjban megtérül a két dolgozó bére. A Kft ugyan azon feladatokat látná el, mint a vagyonelem kezelési, és vagyonelem hasznosítási szerződés kapcsán, azonban az ingatlanok, egyéb helyiségek felújítása egyedi megrendelések keretében történne. A számítások alapja, hogy az egyedi megrendelések, ugyan azon mértékben szükségesek, mint az előző két variáció szerint. Az eseti megrendeléseknél kiszámlázásra kerül a felmerült anyagköltség, valamint a feladatot ellátó dolgozók bére.

Az önkormányzat teljes bevétele: 50.800.000,- Ft (árbevétel+ÁFA), teljes kiadása: 58.358.639,- Ft (kiadások, előzetesen felszámított ÁFA), államnak befizetendő ÁFA 775.853,- Ft. A tevékenység pénzforgalmi szemléletű eredménye: - 8.334.492,- Ft.

A BKSZ Kft bevétele (árbevétel+ÁFA) 47.196.774 Ft, a teljes kiadása (költségek, felszámított ÁFA) 39.310.200 Ft, államnak befizetendő ÁFA mértéke: 4.441.554,- A tevékenység pénzforgalmi szemléletű eredménye: 3.445.020,- Ft

Az alábbiakban összesített adatokat mutatunk be, melyet megalapozhatják a döntés pénzügyi alapjait.

### **Önkormányzat**

- 1) Vagyongazdálkodási szerződés
  - ÁFA fizetési kötelezettség:1.350.000,-
  - pénzforgalmi eredmény: 5.000.000,-
- 2) Vagyongazdálkodási szerződés
  - ÁFA fizetési kötelezettség:1.350.000,-
  - pénzforgalmi szempontból eredmény: 5.000.000,-
- 3) Feladat ellátás szolgáltatás igénybevétel útján
  - ÁFA fizetési kötelezettség:775.853,-
  - pénzforgalmi szempontból eredmény: - 8.334.492,-

### **BKSZ Kft**

- 4) Vagyongazdálkodási szerződés
  - ÁFA fizetési kötelezettség:4.590.000,-
  - pénzforgalmi eredmény: 549.800,-
- 5) Vagyongazdálkodási szerződés
  - ÁFA fizetési kötelezettség:4.590.000,-
  - pénzforgalmi szempontból eredmény: 549.800,-
- 6) Feladat ellátás szolgáltatás igénybevétel útján
  - ÁFA fizetési kötelezettség:4.441.554,-
  - pénzforgalmi szempontból eredmény: 3.445.020,-

Az Önkormányzat érdekeit, és a felelős vagyongazdálkodás elveit szem előtt tartva, javaslom, hogy a korábban előterjesztett vagyongazdálkodási szerződés helyett, az ingatlanok vagyongazdálkodási szerződés keretében kerüljenek hasznosításra, a bemutatott számadatok alátámasztják a döntés pénzügyi megalapozottságát, az önkormányzat költségvetési egyensúlyának megőrzése érdekében. A feladat ellátásának jogi alapjai mindhárom variáció esetében rendelkezésre állnak.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mőtv.) 109. §-a, valamint a nemzeti vagyongazdálkodásról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban Nvtv.) 3. § (1) bekezdés 19. pontja és a 11. § (1)-(9) bekezdései alapján az Önkormányzat vagyongazdálkodási tevékenységét, közfeladat ellátásához kapcsolódva vagyongazdálkodási jogot létesíthet. A Mőtv. 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján az Önkormányzat feladata a lakás- és helyiséggazdálkodás, mely közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat. A Mőtv. 109. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati közfeladat átadásához kapcsolódva a képviselő-testület vagyongazdálkodási jogot létesíthet. Vagyongazdálkodási

jog önkormányzati lakóépületre és vegyes rendeltetésű épületre, társasházban lévő önkormányzati lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kizárólag a helyi önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel, vagy annak 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezettel létesíthető, és kizárólag általuk gyakorolható.

Az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) „10. § (1) A képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. (2) 25 millió forintos értékhatárt meghaladó értékű önkormányzati vagyontárgy hasznosításának átengedése csak a nemzeti vagyonról szóló törvényben előírt versenyeztetés alapján lehetséges.”

Az Nvtv. 11. § (16) bekezdése értelmében „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyont hasznosítani – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdése értelmében mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt állami vagy önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet, javára történik.

Az Nvtv. 11. § (10) bekezdés értelmében a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. E bekezdés szerinti korlátozás nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal vagy önkormányzati társulással kötött szerződésre.

(11) Nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés kizárólag olyan természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető, amely az átengedett nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződésben vállalja, 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.

Az előterjesztésben foglaltak alapján, a nemzeti vagyon megőrzése, valamint az erőforrások optimális kihasználtsága érdekében javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságot, a BKSZ Kft-t bízta meg a feladat ellátásával, vagyonhasznosítási szerződés keretében. A lakástörvény felhatalmazása alapján megalkotott helyi rendelet az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII.26) önkormányzati rendelet egyes rendelkezései is módosításra szorulnak, mely módosító javaslat jelen előterjesztés részét képezi. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, melynek eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A tervezet jogszabálynak további társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nem mutatható ki. A rendelet megalkotása sem környezeti sem egészségügyi hatást nem von maga után. A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása az átvétel időszakában megnövekedik, azt követően nincs. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak. A jogalkotás elmaradása a normavilágosság elvét sértené, a

hatékony és jó munkavégzés érdekében célszerű, hogy a lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos végrehajtási feladatok a bevételek beszédésével együtt egy gazdálkodó felügyelete alá kerüljenek.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, az alábbi határozati javaslat, valamint a rendelet-módosítás elfogadását.

**Határozati javaslat:**

I. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról szóló 21/2012 (VI.29.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdése, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. évi törvény 11. § (17) pont felhatalmazása alapján, versenyeztetés nélkül, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja - a lakás- és helyiséggazdálkodás – közfeladat ellátása céljából az alábbi ingatlanokat az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező BKSZ Békési Kommunális és Szolgáltató Kft, mint Vagyonhasznosító (5630 Békés, Verseny u. 4. képviseli: Váczi Julianna ügyvezető) részére vagyonhasznosításba adja, határozott időtartamra, 2017. június 1. napjától 2027. május 31. napjáig.

1) **Önkormányzati bérlakások:** az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII.26.) önkormányzati rendelet 1. számú melléklet, 2. számú melléklet, 7. számú melléklet szerinti lakásokat.

2) **Önkormányzati helyiségek:** jelen előterjesztés 1. melléklete szerinti ingatlanok.

A vagyonhasznosítás díja az önkormányzati bérlakások esetében 3.000.000,- Ft, azaz hárommillió forint + Áfa, az önkormányzati helyiségek esetében 2.000.000,- Ft, azaz kettőmillió forint +ÁFA.

II. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a vagyonhasznosítási szerződés aláírására.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2017. május 18.

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző

  
Izsó Gábor  
polgármester

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
.../.... (.... ....)  
**ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**  
**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL,**  
**VALAMINT ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL**  
szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet  
**m ó d o s í t á s á r ó l**  
**(TERVEZET)**

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011 (VIII.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatait az Önkormányzattal szerződéses jogviszonyban álló, vagyonhasznosítással megbízott szervezet (a továbbiakban: Vagyonhasznosító) látja el.”*

- (2) A rendelet 2. § (6) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„A képviselő-testület döntésének megfelelő tartalommal elkészíti a lakásbérleti szerződéseket, lakásbérleti szerződés-módosításokat, a lakásbérleti szerződések felmondásait.*

- (3) A rendelet 2. § (6) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„Az Önkormányzat és a Vagyonhasznosító között fennálló szerződés alapján ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakbérek, és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, kiszámlázással, beszédésével és kezelésével kapcsolatosak.”*

2. § A Rendelet 8.§ (5) bekezdésében, 11.§ (1) bekezdésében, 42. § (1) bekezdésében, valamint a 44. § –ában a „Városgondnokság” szövegrész helyébe a „Vagyonhasznosító” szövegrész lép.

3. § A Rendelet 34. §-a az alábbi (6) bekezdéssel egészül ki:

*„A vagyonhasznosítási szerződés keretében hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a vagyonhasznosítással megbízott jogi személy, szervezet folytatja le, az e rendeletben foglaltak szerint azzal, hogy a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester jóváhagyó nyilatkozata szükséges”*

4. § A Rendelet 34. § (1) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

*„A helyiségbérletekkel kapcsolatban a bérbeadási jogkör gyakorlója a (2) és (3) és (6) bekezdésben szabályozott eset kivételével – Képviselő-testület.”*

5. § (1) Hatályát veszti a Rendelet 2. § (5) bekezdés a), e) f) pontjai.

6. § Ez a rendelet 2017. június 1. napján lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Békés, 2017. május 18.

Izsó Gábor  
polgármester

Tárnok Lászlóné  
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

2017. május hó ..... napján

Tárnok Lászlóné jegyző

# VAGYONHASZOSÍTÁSI 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., számlaszám:10402025-50526668-56651014) képviselőjében Váczi Julianna ügyvezető, mint megbízott, ingatlan 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 vagyronról 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 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 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.

## **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 közvagyonot 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 fenntartásához 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 1/4 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 közvagyon 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 végrehajtoi 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 képviseletét – 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 bekövetkezte 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 elkészíttetéséről, 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 rendelkezik 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, Mötv, 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**

**Izsó Gábor  
polgármester**

.....

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

**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.

1. számú melléklet: Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

Sorszám	Helyrajzi szám	Cím
1.	5431/A/1	Kossuth 32.
2.	5494/A/2	Kossuth 26.
3.	2239/A/4	Széchenyi tér 4/2. (üzlet)
4.	2239/	Széchenyi tér 4. (2 helyiség)
5.	2240	Széchenyi tér 6. (Pince helyiség)
6.	2245/2/A/3	Piac tér 3. (2 db üzlet)
7.	4003/11/A/19	Szarvasi u 2. (volt Patyolat, üres)
8.	4003/11/A/20	Szarvasi u 2. (volt Videotéka)
9.	4003/11/A/21	Szarvasi u 2. (sarki helyiség)
10.	7032/4/A/31	Veres Péter tér 7. 1. garázs
11.	7032/4/A/32	Veres Péter tér 7. 2. garázs
12.	7032/4/A/33	Veres Péter tér 7. 3. garázs
13.	7032/4/A/34	Veres Péter tér 7. 4. garázs
14.	7032/4/A/35	Veres Péter tér 7. 5. garázs
15.	7032/4/A/36	Veres Péter tér 7. 6. garázs
16.	7032/4/A/37	Veres Péter tér 7. 7. garázs
17.	7032/4/A/38	Veres Péter tér 7. 8. garázs
18.	7032/4/A/39	Veres Péter tér 7. 9. garázs
19.	2255	Petőfi u 22. garázs
20.	6859/2/A/43	Rákóczi u 3. (2 db üzlet)
21.	5634 1	Kossuth u. 2.
22.	5624	Kossuth u. 10/A garázs
23.	5624	Kossuth u 10/A garázs
24.	5624	Kossuth u 10/A garázs