

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTER

Magyar Köztársaság Kormányzata
Budapest

2013 JUN 17

Iktatószám: 79-210/2013
Az ülés száma: 59-15/2013.
Az ülés időpontja: 2013. június 26.

Árvay Csaba

ELŐTERJESZTÉS

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló rendelet megalkotásáról és a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-vel megkötendő vagyonkezelési szerződésről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2012. július 27-i ülésén 651-652/2012. számú határozataival elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját és felkérte a polgármestert, hogy az elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptiója alapján készítse el az Önkormányzat részletes Vagyongazdálkodási Programját, benne többek között az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer koncepcióját.

A Képviselő-testület 2012. november 28-i ülésén 1059-1066/2012. számú határozataival egyrészt a Vagyongazdálkodási Konceptió mellékleteként elfogadta az Ingatlangazdálkodási Programot, másrészt felkérte a polgármestert - többek között - a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet /a továbbiakban: „R”/ módosításának előkészítésére, amely rendelet egyaránt tartalmaz rendelkezéseket az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről.

A Vagyongazdálkodási Konceptió értelmében a „nem lakás célú” ingatlanvagyon az Önkormányzat üzleti ingatlanvagyonának a lakásokon kívüli része. Ez az ingatlanállomány az Önkormányzat más vagyonszociális csoportjaihoz viszonyítva a legkevesebb kötöttséggel és ennek következtében a legnagyobb nyereséggel hasznosítható.

Az Önkormányzat ezzel az ingatlanvagyonnal, illetve az ingatlankezelő gazdasági társasága közreműködésével bekapcsolódhat a kerületben zajló, szabadpiaci ingatlanhasznosítási folyamatokba, annak aktív szereplőjévé válhat.

Ahhoz, hogy ez a cél elérhető legyen a vagyonnal való gazdálkodást hatékonyabbá kell tenni. A hatékonyság növelése elsősorban a helyiségek vonatkozásában, a bérbeadási folyamat egyszerűsítésével, gyorsításával, a bérek körültekintő, a konkrét helyzetet figyelembe vevő meghatározásával valósítható meg.

Tekintettel arra, hogy míg a helyiségek bérbeadásánál a gazdaságosság az elsődleges szempont, addig a lakások esetében más, pl. szociális, humánpolitikai szempontokat is szem előtt kell tartani, célszerűnek látszik a helyiségek és a lakások bérbeadásáról külön-külön rendeletet készíteni.

Jelen előterjesztéssel csak a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályaira vonatkozó rendelet megalkotására teszek javaslatot, a lakások bérbeadásáról szóló rendelet megalkotása hosszabb előkészületet igényel.

A tervezet célja, hogy az üresen álló helyiségek mielőbbi, minél gazdaságosabb bérbeadása útján növekedjék a bevétel. Ennek érdekében a Képviselő-testület és szervei csak azokban a kérdésekben hoznának egyedi döntéseket, amikor annak garanciális oka van, vagy a döntés a vagyonkezelő számára rendelkezésre nem álló információkat igényel.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény /a továbbiakban: Nvtv./ szabályozza a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás követelményeit, ennek előmozdítása érdekében felhatalmazza az önkormányzatokat, hogy a vagyonkezelői jog átadásának, gyakorlásának és ellenőrzésének szabályait megalkossák. A törvényi felhatalmazás egyben jogalkotási kötelezettséget is jelent, ezért a Tisztelt Képviselő-testület 47/2012. (XII. 20.) ök. rendeletével módosította a vagyonrendeletet, amely így lehetővé teszi a lakások és helyiségek vagyonkezelésbe adását a Palota Holding Zrt részére, a fent idézett törvényi feltételek betartásával.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (1) bekezdésének rendelkezése értelmében vagyonkezelői 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 Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti jelenlegi megbízási szerződéses kapcsolat alapján a Palota Holding Zrt. kizárólag az Önkormányzat költségvetésében meghatározott ingatlangazdálkodási kiadások keretösszegeinek betartásáért és a rendeletben meghatározott célú költségfelhasználással elért teljesítményért felelős.

A Palota Holding Zrt. az Önkormányzat által feladatcsoportonként meghatározott tartalmú megbízásokat teljesíti, de a számára részletekbe menően meghatározott feladatok és a kötött költségfelhasználás miatt érdemi gazdálkodási tevékenységet nem folytat.

A Palota Holding Zrt. önálló és felelős gazdálkodásának különösen fontos alapfeltétele, hogy az ingatlangazdálkodás bevételei közvetlenül a társasághoz kerüljenek, és a működési költségek is közvetlenül őt terheljék.

Ebben az esetben az ingatlangazdálkodás bevételeiből gazdálkodhat, alakíthatja és viseli az üzleti tevékenységének költségeit, ezáltal felelőssé válik a gazdálkodás eredményéért és érdekeltté válik a hatékony működésben.

Az Nvtv. rendelkezéseinek megfelelően a vagyonkezelési szerződés megkötésével az Önkormányzatnál marad az ingatlanok tulajdonjoga és az értékesítéssel, megterheléssel kapcsolatos jogosultságok, de az ingatlanokkal való gazdálkodási jogosultságok és kötelezettségek a vagyonkezelő gazdasági társasághoz kerülnek.

Ennek a törvényi lehetőségnek az alkalmazásával az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. vagyonkezelési szerződést köthetnek egymással az önkormányzati ingatlanok kezelésére, ezáltal az Önkormányzat elvi irányítása és felügyelete mellett a Palota Holding Zrt. saját nevében és a gazdasági társaságokat megillető szabadsággal gazdálkodhatna az önkormányzati lakásokkal és nem lakás célú bérleményekkel.

A fentiek figyelembevételével készült el az előterjesztés mellékletét képező vagyonkezelési szerződés tervezet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a rendeletet megalkotni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

B u d a p e s t, 2013. június 12.



László Tamás
polgármester

- 1.) Témafelelős: Jegyzői Kabinet
- 2.) Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Palota Holding Zrt.
- 3.) Egyeztetésre megküldve: 2013. április hó 6. nap
- 4.) Címzett: Közgazdasági Főosztály
Palota Holding Zrt.
- 5.) Bizottságok:

- | | | | | |
|--|----|-------|------|------|
| | PJ | SZCST | KKES | TVÉK |
| | X | X | X | X |
- 6.) Jegyzői láttamozás: 2013. június 12. nap Aláírás: *Közmű- és Céginformációs Osztály*
 - 7.) Meghívandók:
 - 8.) Az előterjesztést kapják: Palota Holding Zrt.,

Melléklet:

1. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló rendelet tervezete
2. Vagyonkezelési szerződés tervezet

Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja ./2013. (. .) önkormányzati rendeletét a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről.

Határidő: kihirdetésre 2013. június 28.

Felelős: polgármester

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, elfogadja a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-vel kötendő Vagyonkezelési Szerződés tervezetét, egyben felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a szerződés aláírásáról.

Határidő: 2013. szeptember 1.

Felelős: polgármester

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges

[Jogsabályok: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény]



1. melléklet

**Budapest Főváros XV. kerület
Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzat
Képviselő-testületének**

**.../2013. (...) önkormányzati rendelete
a nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának a feltételeiről**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 36. § (2) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, valamint 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség).
- (2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.), az Ltv., valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) rendelkezései az irányadóak.

Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Egyszeri igénybevételi díj: a bérleti szerződés megkötése előtt, az egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeg megfizetése.

2. Jogcím nélküli helyiséghasználó: aki a helyiséget a bérbeadónak a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.
3. Kiszolgáló helyiség: az ingatlanhoz vagy helyiséghez tartozó kert, udvar, pince, melléképület, tároló, amennyiben annak használatára az alaptevékenység végzéséhez közvetlenül nincs szükség.
4. Közeli hozzátartozó: a házastárs, az egyenesági rokon, az örökbefogadott, a mostoha- és a nevelt gyermek, az örökbe fogadó, a mostoha- és a nevelőszülő, a testvér, valamint az élettárs.
5. Nem lakás céljára szolgáló helyiség: amely kizárólag ipari, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, közoktatási, kulturális, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti, sport, honvédelmi, rendészeti, mezőgazdasági, vízgazdálkodási vagy más gazdasági célt szolgál.
6. Pályázati díj: a helyiség bérbeadására irányuló pályázati hirdetményben megjelölt összegű, a pályázati ajánlatot megerősítő, kötelezően befizetendő összeg.

Bérbeadói jogokat gyakorló szervek

3. §

- (1) A helyiségek feletti bérbeadói jogokat
 - a) a Képviselő-testület,
 - b) a Pénzügyi és Jogi Bizottság,
 - c) a helyiségek vagyongazdálkodásával szerződéssel megbízott Palota Holding Zrt.,
 - d) az oktatási, kulturális, sport, szociális és egészségügyi intézmények, valamint a saját székhelyként szolgáló épület helyiségei tekintetében a Gazdasági Működtetési Központ (a továbbiakban: GMK)

gyakorolja.

- (2) Amennyiben az (1) bekezdés b)-d) pontjában meghatározott döntésre jogosult e jogát nem tudja gyakorolni, a Képviselő-testület dönt.

4. §

- (1) A Képviselő-testület dönt
- a lakás helyiséggé, vagy a helyiség lakássá nyilvánításáról,
 - a helyiség 5 éven túli, vagy határozatlan időre szóló bérbeadásáról,
 - a GMK által kezelt, intézményi használatban álló helyiség 5 évnél hosszabb idejű bérbeadásáról, vagy abban az esetben, ha az éves bérleti díj az 1.000.000.-Ft-t meghaladja.
- (2) A Pénzügyi és Jogi Bizottság dönt
- a helyiség pályáztatás alóli mentesítéséről e rendelet 8. § (3) bekezdésében foglaltak szerint,
 - a helyiség kedvezményes bérbeadásáról a 9. § (6) bekezdésében foglaltak szerint,
 - a Palota Holding Zrt. és a GMK bérbeadói tevékenységéről szóló negyedéves beszámoló elfogadásáról.
- (3) A Palota Holding Zrt. a vagyonkezelésében lévő helyiségek tekintetében
- kiírja és lebonyolítja a helyiség bérbeadására irányuló pályázatot,
 - megkötí a bérleti szerződést a pályázati úton vagy a pályázaton kívül bérbe adható helyiségekre,
 - ellátja a bérbeadói feladatokat,
 - gyakorolja a felmondás jogát
- (4) A GMK - a közoktatási intézmények használatában álló helyiségek tekintetében a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ és az Önkormányzat között létrejött megállapodás, az egyéb intézmények használatában álló helyiségek tekintetében a GMK és az intézmény között létrejött működési

megállapodás figyelembe vételével - e rendelet rendelkezései szerint.

A Palota Holding Zrt. vagyonkezelésében lévő helyiségek bérbeadása

5. §

- (1) Bérbe adni üres helyiséget lehet.

6. §

- (1) A helyiségeket elsősorban nyilvános pályázat útján kell hasznosítani.
- (2) Pályázaton kívül a még nem pályáztatott helyiséget legfeljebb 3 hónapra, valamint a pályázat útján nem hasznosítható, vagy azon helyiségeket lehet bérbe adni, amelyek ezen rendelet 8. §-a alapján mentesülnek a pályázat alól.

A pályázati eljárás

7. §

- (1) A pályázat kiírásáról, a pályáztatás módjáról, a pályázat közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról, valamint a helyiségben folytatható tevékenység meghatározásáról a Palota Holding Zrt. gondoskodik.
- (2) A pályázat nyilvános, azon minden természetes és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részt vehet
- (3) A pályázat az ajánlattevők körét előre meghatározott módon, meghívásos formában is kiírható a helyiség fekvése szerinti helyi igények és szükségletek figyelembe vételével.
- (4) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
- a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát,
 - a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát,
 - a hasznosítás célját,
 - a pályázati ajánlat benyújtásakor letétbe helyezendő biztosíték összegét,

- e) a bérleti díj alsó határát, amelyre ajánlatot lehet tenni,
 - f) a bérleti díj értékkövetésének módját és mértékét,
 - g) a bérleti szerződés időtartamát,
 - h) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot,
 - i) a pályázat benyújtásának módját, helyét és idejét,
 - j) a pályázók körét,
 - k) az igénybevételi díj mértékét,
 - l) az eredményközlés módját és időpontját.
- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a bérbevetelre ajánlatot tevő nevét,
 - b) a bérleti díjra tett ajánlatot,
 - c) a pályázatban kiírt szerződéskötési feltételek elfogadását.
- (6) Az ajánlat érvényességének feltétele, hogy a pályázó a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek megfeleljen, ne álljon fenn az Önkormányzattal szemben semmilyen jogcímen tartozása és a pályázati hirdetményben meghatározott összegű pályázati díj megfizetését igazolja.
- (7) A pályázati díj összege a pályázatban meghirdetett, a (4) bekezdés e) pontja szerinti induló bérleti díj egy évre meghatározott összegének 15 %-a, amelyet nyertesség esetén a bérleti díj fizetésének kezdetétől számított 6 hónap alatt, egyenlő arányban, havonta a bérleti díjba be kell számítani.

A pályázat eredményének megállapítása

8. §

- (1) A pályázatokat a pályázati határidő lejártát követő 8 napon belül kell felbontani.
- (2) A pályázatok bontására a Palota Holding Zrt. által kijelölt három tagból

álló bizottság jogosult, közjegyző jelenlétében.

- (3) A pályázat eredményét a (2) bekezdésben említett bizottság állapítja meg. A pályázat nyertese az a pályázó lesz, aki vagy amely a bérleti díjra a legmagasabb ajánlatot tette.
- (4) A nyertes pályázóval az erről szóló döntés közlését követő tizenöt napon belül kell szerződést kötni.
- (5) Amennyiben a nyertes pályázó a szerződést a (4) bekezdésben meghatározott határidőben önhibájából eredően nem köti meg, a befizetett pályázati díjat elveszíti.
- (6) Amennyiben a nyertes pályázó visszalép, a helyiséget a soron következő legmagasabb ajánlatot tett pályázóval kell megkötni, ilyen hiányában a pályázatot eredménytelennek kell nyilvánítani.
- (7) A sikertelen pályázók részére a befizetett biztosítékot a licitálást követő nyolc napon belül vissza kell téríteni.

Bérbeadás pályázaton kívül

9. §

- (1) A helyiség pályázaton kívül adható bérbe:
 - a) alkalmi filmfelvételhez, vagy
 - b) két sikertelen pályázat után.
- (2) Pályázaton kívül adható bérbe a helyiség az (1) bekezdésben foglalt eseteken túlmenően akkor is,
 - a) ha azt a korábbi bérlő a bérleti szerződés lejártá után ugyanarra a tevékenységre kívánja ismételtlen bérbe venni és ez a helyiségben folyó tevékenység miatt, a lakosság ellátása szempontjából a bérbeadó számára is előnyös,
 - b) arra a korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés alapján a bérlőnek előbérleti joga van.

- (3) A Pénzügyi és Jogi Bizottság döntése alapján pályázaton kívül adható bérbe a helyiség, ha
- azt az önkormányzat szerve, intézménye, gazdasági társasága kívánja bérbe venni,
 - azt a kerületi nemzetiségi önkormányzat, társadalmi és civil szervezet, vagy a kerületi képviselő-testület tagja a képviselői tevékenységének ellátásával kapcsolatban igényli,
 - az önkormányzat valamely feladata ellátásához, az a) és b) pontban meghatározottakon kívüli szervezet számára szükséges.

A bérbeadás időtartama és a bérleti díj

10. §

- (1) A helyiséget a 3. § (1) bekezdés b) és c) pontja kivételével legfeljebb öt évre lehet bérbe adni.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő
 - egyhavi bérleti díjnak megfelelő összeget igénybevételei díj jogcímén és
 - háromhavi bérleti díjnak megfelelő összeget óvadék jogcímén a bérbeadónak előre befizet.
- (3) Az igénybevételei díj nem jár vissza. Ha önkormányzati érdekből történik az üres helyiség bérbeadása korábban bérbe adott más helyiség helyett, akkor az egyszeri igénybevételei díjat a bérlőnek nem kell megfizetnie.
- (4) Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor visszajár, azzal a feltétellel, hogy bérlőnek sem bérleti díj, sem közmű szolgáltatási díj hátraléka nincs, illetve a bérleményt a bérbeadó részére újra hasznosítható állapotban átadja.
- (5) Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj vagy közüzemi díj tartozás vagy kártérítés összegébe beszámíthatja. Ebben az esetben a bérlő köteles az óvadékot az eredeti összegre

kiegészíteni a bérbeadó felhívásától számított 8 napon belül.

- (6) A helyiség bérét annak a kerületen belüli elhelyezkedése, műszaki állapota, közművesítettsége, a helyiségben tervezett tevékenység, a várható jövedelmezőség alapján kell megállapítani. A több helyiségből álló helyiségcsoport esetén figyelembe vehető, hogy milyen az alaptevékenység ellátását szolgáló és a kiszolgáló helyiségek aránya. Amennyiben a kiszolgáló helyiségek aránya az 50%-át meghaladja, ezek területére bércsökkentés alkalmazható, ami az alaptevékenység folytatására szolgáló helyiség bérleti díjának 50-75%-a lehet.
- (7) A helyiséget az e bekezdésben meghatározott esetekben kedvezményesen lehet bérbe adni
 - a 8. § (3) bekezdésében említett igénylők számára,
 - az olyan bérlő számára, aki a tevékenységét egészségügyi állapota miatt átmenetileg nem tudja folytatni,
 - az olyan bérlő számára, aki a helyiséget a saját költségén teszi használatra alkalmassá. Esetében a kedvezmény a vállalt tevékenység megkezdéséig biztosítható.
- (8) A (7) bekezdésben meghatározott esetekben a bérbeadásról és a bér megállapításáról a Pénzügyi és Jogi Bizottság dönt.

A használati díj

11. §

A helyiséget jogcím nélkül használó a használat időtartamára - a Palota Holding Zrt. részére történő visszaadásig - használati díjat köteles fizetni, amelynek összege a korábbi, megszűnt szerződés szerinti bérleti díj 50%-ával emelhető.

A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

12. §

- (1) Helyiséget több bérlő együttesen is bérelhet
 - a) ha a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati kiírás azt lehetővé teszi,
 - b) ha a bérlő és leendő bérlőtársa ebben megállapodik és vállalják az e rendeletben meghatározott feltételek teljesítését.
- (2) Bérlőtársi szerződés olyan helyiségre köthető, amely a méreténél fogva erre alkalmas, és a bérlőtársak a pályázati kiírásnak megfelelő vagy az eredeti bérlő által folytatott tevékenységet kívánnak folytatni.

A felek jogai és kötelezettségei

13. §

- (1) A bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatosan az Ltv. és e rendelet szabályain túlmenően a felek között létrejövő bérleti szerződés az irányadó.
- (2) A bérleti szerződést írásba kell foglalni.
- (3) A bérlő köteles gondoskodni
 - a) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt válik szükségessé,
 - b) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról, a helyiség előtti utcaszakasz takarításáról,
 - c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
 - d) a helyiségekhez tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
 - e) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről,
 - f) működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről,
 - g) amennyiben a hatósági engedélyhez kötött építési, átalakítási és felújítási munkák elvégzéséhez a tulajdonos előzetes hozzájárulásának beszerzése a feltétel, annak beszerzése.
- (4) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor - ha a felek másként nem állapodtak meg - rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán és kifestve és az átvételkori felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.
- (5) Engedély, illetve hozzájárulás nélkül végzett értéknövelő beruházás költségeit a bérbeadó nem viseli.
- (6) A bérlet tartama alatt a bérbeadó gondoskodik a bérlő túrésai kötelezettsége mellett
 - a) az ingatlan (műtárgy) karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról és a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről,
 - b) az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó hibák kijavításáról.

Befogadás

14. §

- (1) Hozzájárulás adható ahhoz, hogy a bérlő a helyiségbe mást befogadjon, ha
 - a) a bérlő által végzett és a befogadni kívánt személy tevékenységének együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és
 - b) a befogadni kívánt személy tevékenysége a bérlő tevékenységével összefüggő vagy azt kiegészítő tevékenység, és
 - c) a befogadott személy vállalja, hogy a bérlő szerződésének bármely okból történő megszűnése esetén - ha a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult - a helyiséget cserehelyiség igénye nélkül elhagyja.
- (2) Befogadás esetén a bérleti szerződést felül kell vizsgálni, és a bérleti díjat a befogadott személyre is tekintettel ismételtelen meg kell állapítani
- (3) A szerződést írásba kell foglalni.

Albérletbe adás

15. §

- (1) A bérlő a helyiség legfeljebb 50%-át adhatja albérletbe olyan tevékenység folytatására, amelynek a sajátjával együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja.
- (2) Az albérletbe adáshoz való hozzájárulást a bérlő köteles a bérbeadótól írásban kérelmezni. A kérelemhez csatolni kell
 - a) az albérleti szerződést,
 - b) a bérlő nyilatkozatát arról, hogy az albérletbe adás időpontjától kezdve - az albérleti díj összegének a figyelembe vételével - magasabb bérleti díjat fizet,
 - c) az albérlet nyilatkozatát arról, hogy az albérlet lejártakor vagy a bérlő bérleti szerződésének bármely okból történő megszűnése esetén elhelyezési igény nélkül elhagyja a helyiséget és a tulajdonossal,

valamint a Palota Holding Zrt-vel szemben nem támaszt semmiféle igényt.

Bérleti jog átruházása

16. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával ruházhatja át, ha már legalább három éve bérlő és rendeltetésszerűen használja a helyiséget.
- (2) A hozzájárulás iránti kérelemhez csatolni kell
 - a) a bérlő és az új bérlő nyilatkozatát arról, hogy nincs bérleti díj tartozása és nincs az Önkormányzattal szemben köztartozása,
 - b) az új bérlő nyilatkozatát arról, hogy a helyiséget ő is csak a bérlő által folytatott tevékenységre használja. Amennyiben más célra kívánja használni, a tervezett tevékenységről előzetesen be kell szereznie a bérbeadó hozzájárulását,
 - c) a bérleti jog átruházására irányuló szerződést.
- (3) Az új bérlővel azzal a feltétellel lehet szerződést kötni, hogy a bérbeadó számára megfizeti az egyébként fizetendő igénybevételi díj tízszeresét.

Csere

17. §

- (1) A bérlő a helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával elcserélheti.
- (2) A cserére a bérleti jog átruházására vonatkozó szabályokat kell alkalmazni az (1) bekezdésben foglalt eltéréssel, valamint azzal, hogy csere esetén az új bérlő az egyébként esedékes igénybevételi díj ötszörösét köteles a bérbeadó számára megfizetni.

Tevékenységi kör megváltoztatása

18. §

- (1) A helyiségben végzett tevékenységi kört megváltoztatni a bérbeadó engedélyével lehet.
- (2) Az engedély iránti kérelemhez csatolni kell az ipari-kereskedelmi hatóság nyilatkozatát arról, hogy a tervezett tevékenység a helyiségben folytatható.

Helyiség székhelyként vagy telephelyként történő bejegyzése

19. §

- (1) A helyiséget székhelyként vagy telephelyként bejegyeztetni a bérbeadó hozzájárulásával lehet.
- (2) Az engedély iránti kérelemhez csatolni kell a bérlő nyilatkozatát arról, hogy
 - b) a telephely-engedélyhez kötött tevékenység vagy társas vállalkozás megszűnésekor,
 - c) a székhelyként funkcionált helyiségben folytatott egyéni vagy társas vállalkozás megszűnésekor,
 - d) a székhelyként vagy telephelyként bejegyzett helyiség bérleti jogviszonyának megszűnésekor gondoskodik a székhely vagy telephely cégiratokból való kivezetéséről és erről a bérbeadót haladéktalanul értesíti

A helyiségbérlet megszűnése

20. §

- (1) A helyiségbérlet megszűnik
 - a) felmondással,
 - b) a bérlő gazdasági társaság vagy egyéb jogi személy jogutód nélkül megszűnésével,
 - c) a bérlő helyiségben végzett tevékenységének - a vállalkozói igazolvány visszavonása vagy visszaadása miatti - megszűnésével,
 - d) a bérbeadó és a bérlő közös megállapodásával,

e) a bérlő halálával, ha nincs olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult.

- (2) A bérbeadó a bérletet felmondja, ha
 - a) a bérlő a helyiséget vagy annak egy részét a bérbeadó hozzájárulása nélkül másnak átengedi,
 - b) a bérlő az általa gyakorolt tevékenységet a bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja,
 - c) a bérlő a helyiséget legalább hat hónapig önhibájából nem használja,
 - d) a bérlő a bérleti díjat vagy a helyiséghez tartozó közüzemi díjakat két hónapig nem fizeti meg.
- (3) A bérlő az (1) bekezdés b), c) és e) pontjában meghatározott körülményeket azok bekövetkezésétől számított 15 napon belül köteles a bérbeadónak bejelenteni.
- (4) Bérbeadó - az (1) bekezdés d) pontja alapján - kezdeményezheti, hogy a bérlő a bérleti jogviszonyt másik helyiség vagy pénzbeli térítés elfogadása mellett szüntesse meg.

Eljárási szabályok

21. §

- (1) A helyiségek bérbevételével és az egyéb, e rendelet hatálya alá tartozó kérelmekkel kapcsolatosan az Önkormányzathoz érkező beadványok alapján a benyújtót 30 napon belül értesíteni kell az eljárás szabályairól és az eljáró szervről.
- (2) A tájékoztatással egyidejűleg a beadványt meg kell küldeni a vagyonkezelőnek vagy elő kell készíteni döntésre az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező szerve számára.
- (3) A bérbeadó a helyiség jogviszonyváltozására irányuló kérelmet elutasítja, ha a kérelmezőnek bérleti díj, használati díj vagy közüzemi díj tartozása van.

Záró rendelkezések

22. §

- (1) Ez a rendelet 2013. július 1. napján lép hatályba.
- (2) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet
- a) 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) Lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni, módosítani, kiegészíteni, a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi nyilatkozat alapján lehet.”
- b) 57. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) A bérbeadói nyilvántartást a polgármester vezeti.”
- (3) Hatályát veszti lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet
- a) 1. § (1) bekezdésében az „és helyiségre (a továbbiakban helyiség)” szövegrész;
- b) 1. § (2) bekezdésében az „és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre” szövegrész;
- c) 2. § (1) bekezdésében az „és helyiségek” szövegrész;
- d) 2. § (1) bekezdés b) pontja;
- e) 3. § (1) és (10) bekezdésében az „és helyiség” szövegrész
- f) 41-56. §,
- g) 59. § 11. pontja.

Juhászné dr. Baráth Márta László Tamás
jegyző polgármester

Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet kihirdetésre került 2013.
.....-n.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet a hatálybalépése óta sok alkalommal módosult, tartalma jelentősen megváltozott, alkalmazhatósága nehézkessé vált.

Alkalmazása során egyre többször vetődött fel az az igény, hogy időszerű lenne új rendeletet alkotni. Az előkészületek során azonban az is felmerült, hogy a különböző természetű vagyontárgyak, a lakások, illetve a helyiségek eltérő szabályozást igényelnek.

Míg a helyiségek bérbeadása esetén elsősorban az üzleti szempontokat kell figyelembe venni, addig a lakások bérbeadásánál a humanitárius, a szociális, a családvédelmi szempontok az elsődlegesek.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek vonatkozásában célszerűnek látszik mielőbb szerződést kötni és az azokkal való gazdálkodást a vagyonkezelőre bízni. A tervezet szerint a Képviselő-testület és bizottsága csak szűk körben hozna döntést a helyiségek bérbeadása során.

A lakások esetében eltérő rendeltetésük miatt célszerű önálló, csak a lakások bérbeadására vonatkozó rendelkezéseket alkotni, figyelembe az Önkormányzat által preferált szempontokat.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1.§

Az 1. §-hoz

A rendelet hatályáról rendelkezik.

2.§

A 2. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket tartalmaz

3.§

A 3. §-hoz

A helyiségek feletti bérbeadói jogok gyakorlóit sorolja fel.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat tulajdonában álló vagyontárgyak felett a tulajdonosi jogokat alapvetően és általánosságban a képviselő-testület jogosult gyakorolni, abban az esetben, ha a jogok egyéb gyakorlója valamely okból arra nem képes, a képviselő-testület azt megteheti.

4.§

A 4. §-hoz

A 3. §-ban meghatározott jogosultak döntési jogkörének részletes szabályait állapítja meg.

5.§

Az 5. §-hoz

A bére adható helyiségek körét határozza meg.

6.§

A 6. §-hoz

A helyiségek bérbeadásának módját határozza meg. Helyiséget bére adni elsősorban nyilvános pályázat útján lehet, figyelemmel kell lenni azonban arra, hogy a helyiségek egy része - előnytelen fekvésük, komfortfokozatuk, műszaki állapotuk miatt - pályáztatás útján nem talál bérlőre. Emellett lehetőséget kell biztosítani arra is, hogy egy-egy helyiség - kivételesen- mentesüljön a pályáztatás alól. Ezekben az esetekben szükségesnek látszik a tulajdonosi kontroll fenntartása, ezért rendelkezik úgy a tervezet, hogy a mentesítésre a képviselő-testület bizottsága jogosult.

7.§

A 7. §-hoz

A pályázati eljárás részletes szabályait tartalmazza.

A helyiségekkel való okszerű és célszerű gazdálkodás érdekében a pályáztatásról a vagyongazdálkodó gondoskodik.

8.§

A 8. §-hoz

A pályázat eredményének a megállapításáról tartalmaz rendelkezéseket. A pályázatok bontását, eredményének megállapítását három tagból álló bizottság végzi, közjegyző jelenlétében.

A rendelkezések részletesen tartalmazzák a nyertességre és a szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat.

9.§

A 9. §-hoz

A pályázaton kívüli bérbeadás lehetőségeit részletezi.

Lehetővé teszi, hogy a bérbe adhatóak közé újonnan bekerült helyiséget - ilyen jellegű igény esetén - rövid időre, mindössze 3 hónapra pályáztatás nélkül is bérbe lehessen adni.

Ugyancsak biztosítja a bérbeadó számára, hogy a két alkalommal már meghirdetett, de senki által nem, vagy eredménytelenül igényelt helyiséget ily módon lehessen bérbe adni.

A hatályos rendelet rendelkezéséhez hasonlóan a tervezet is előnyt kíván biztosítani az olyan bérlők számára, akik már bérlői a helyiségnek, de az abban folytatott tevékenységüket a jövőben is folytatni kívánják, ha az adott tevékenységet a bérbeadó is megőrzendőnek tartja a lakosság ellátása érdekében.

Ugyancsak megmarad az előbérleti jogra vonatkozó kedvező rendelkezés.

Az előzőeken túlmenően - a Képviselő-testület bizottságának a döntésével - az önkormányzati feladatellátás, az önkormányzatiság vagy a civil és társadalmi kapcsolatok fejlesztése érdekében lehet pályázaton kívül helyiséget bérbe adni.

10.§

A 10. §-hoz

A bérbeadás időtartamáról és a bérleti díjról, valamint a bérbeadás egyéb feltételeiről rendelkezik. Részletes rendelkezéseket tartalmaz az egyszeri igénybevételi díjról és az óvadékról is.

Összhangban az erre vonatkozó törvényi tilalommal, a tervezet nem határoz meg konkrét bérleti díjakat, hanem azokat a tényeket és körülményeket nevezi meg, amelyek alapján a bérbeadó - egyedi döntés során - állapítja meg a pályáztatás során az induló összeget vagy az egyéb bérleti díjat. Rendelkezik arról is, hogy milyen mértékben csökkenthető az egyébként esedékes díj akkor, ha a bérlő a bérelt helyiségnek csak egy részét tudja az általa végzett tevékenységre hasznosítani.

E paragrafus rendelkezik a kedvezményes, azaz kedvezményes bérrel történő bérbeadás lehetőségéről is. A kedvezményes bért a képviselő-testület bizottsága jogosult megállapítani.

11.§

A 11. §-hoz

A használati díjról rendelkezik, amit akkor köteles a használó fizetni, ha a helyiséget érvényes jogcím nélkül, tipikusan szerződése lejártát követően használja.

A használati díj összege azonos a korábban fizetett bérrel (vagy azzal az összeggel, amit bérlet esetén a használónak fizetnie kellene), de a helyiség elhagyásának az előmozdítása érdekében a bérbeadó a díjat akár 50%-kal emelheti.

12.§

A 12. §-hoz

A bérlőtársi szerződés megkötésének a feltételeit tartalmazza.

13.§**A 13. §-hoz**

A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit részletezi.

Leszögezi, hogy azokra az irányadó jogszabályok rendelkezései, valamint a bérleti szerződésben kikötött feltételek az irányadóak. A rendelkezések a bérlemény rendeltetésszerű, biztonságos és jogszerű használatát hivatottak szolgálni.

Fontos rendelkezés, hogy a bérleti szerződést kötelező írásba foglalni.

14.§**A 14. §-hoz**

A bérelt helyiségbe való befogadás szabályait tartalmazza. Fontos rendelkezés, hogy egy helyiségben (helyiségcsoportban) nem végezhetőek együttesen olyan tevékenységek, amelyeknek az együttes gyakorlását jogszabály tiltja, vagy a már ott folytatott tevékenységgel nem áll összhangban. Ez egyaránt szolgálja a bérbeadó, a bérlő, de különösen a szolgáltatást igénybevevő lakosság érdekeit.

15.§**A 15. §-hoz**

Az albérletbe adásról rendelkezik.

Szigorú szabályokat állapít meg annak érdekében, hogy a haszonszerzés lehetősége ne eredményezhesse a helyiség zsúfoltságát, össze nem illő tevékenységek együttes végzését, de az albérelő kizsákmányolását vagy a bérbeadó érdekeinek a sérelmét sem.

16.§**A 16. § és 17. §-hoz**

A bérleti jog átruházásának, illetve cseréjének a feltételeiről rendelkezik.

Átruházás esetén legalább három éves bérleti jogviszonyt követel meg és azt, hogy az új bérlő fizesse meg az egyébként esedékes igénybevételi díj tízszeresét.

Csere esetén nem követelmény az előzetesen már meglévő hosszabb idejű bérlet, és ötszörös igénybevételi díj megfizetése az elvárás.

Az átruházásra vonatkozó szigorú szabályozás indoka az, hogy a bérbeadó számára nem feltétlenül előnyös, ha a bérlők egymás között kereskednek a bérleti joggal.

17.§**A 18. §-hoz**

A helyiségben korábban folytatott tevékenységi kör megváltoztatásának a szabályait tartalmazza.

18.§**A 19. §-hoz**

A helyiség székhelyként vagy telephelyként történő bejegyzésének a feltételeiről rendelkezik. Alapvető, hogy a bérlő csak a bérbeadó hozzájárulásával használhatja a bérleményt székhelyként, telephelyként.

19.§**A 20. §-hoz**

A helyiségbérlet megszűnésének az eseteit részletezi.

A tervezet lehetővé teszi, hogy a bérbeadó és a bérlő úgy állapodjanak meg a bérleti jogviszony megszüntetésében, hogy a bérbeadó másik helyiséget vagy pénzbeli térítést biztosít a bérlőnek.

20.§**A 21. §-hoz**

A helyiségek bérbevitelével kapcsolatos speciális eljárási szabályokat tartalmazza.

21.§**A 22. §-hoz**

A hatálybalépésről, és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003.(VI.30.) ök. rendelet egyes rendelkezéseinek a módosításáról és hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

– Előzetes hatásvizsgálat –

a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet megalkotásához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a előírja a jogszabály előkészítőjének azon kötelezettségét, hogy előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmérje a szabályozás várható következményeit.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az Önkormányzat Képviselő-testületét az alábbiak szerint tájékoztatom:

I. TÁRSADALMI, GAZDASÁGI HATÁSOK

A rendelet megalkotása a nemzeti vagyon, ezen belül a nem lakás céljára szolgáló, önkormányzati tulajdonban álló helyiségek megőrzésének, védelmének és a velük való felelős gazdálkodás szabályainak a meghatározásával, az átláthatóság követelményének érvényre juttatásával elősegíti az önkormányzati vagyon alapvető rendeltetésének - a közösségi szükségletek kielégítésének - a megvalósítását.

II. KÖLTSÉGVETÉSI HATÁS

Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás során az átláthatóság, hatékonyság, költségtakarékosság és értékmegőrzés elvének érvényre juttatása pozitívan befolyásolja az önkormányzat és a tulajdonában álló, az érintett vagyontárgyakat kezelő gazdasági társaság gazdálkodását.

III. KÖRNYEZETI, EGÉSZSÉGI KÖVETKEZMÉNYEK

A rendeletben foglaltaknak annyiban van környezetre gyakorolt közvetlen hatása, amennyiben a bérbeadott helyiségben –jogszerűtlenül- a környezetre káros tevékenységet folytatnak. Egészségügyi következmény ugyancsak a nem megfelelő bérlői, esetenként bérbeadói magatartás okozta egészségi károsodás lehet.

IV. ADMINISZTRATÍV TERHEKET BEFOLYÁSOLÓ HATÁSOK

A rendeletben foglaltak csökkentik az indokolatlan az adminisztrációs terheket.

V. JOGSZABÁLY MEGALKOTÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE, A JOGALKOTÁS ELMARADÁSÁNAK VÁRHATÓ KÖVETKEZMÉNYE

A rendelet megalkotása a helyiségekkel való gazdálkodás hatékonyabbá tétele érdekében szükséges.

VI. JOGSZABÁLY ALKALMAZÁSÁHOZ SZÜKSÉGES SZEMÉLYI, SZERVEZETI, TÁRGYI ÉS PÉNZÜGYI FELTÉTELEK

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata

(1153 Budapest, Bocskai utca 1-3.)

adószáma: 15735784-2-42

törzsszám: 735782

számlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11784009-15515005

képviseli: László Tamás polgármester,

mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos), másrésztől a

Palota Holding Vagyonelem és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(1151 Budapest, Száraznád utca 4-6.)

adószám: 10706996-2-42

cégjegyzékszám: 01-10-041768

képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató,

mint vagyonkezelő (a továbbiakban: Vagyonkezelő, a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között az alulírott helyen és időben, az alábbiak szerint:

I. *Előzmények*

1. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény /a továbbiakban: Mötvt./ 143. § (4) bekezdés i) pontja alapján rendeletben kell meghatározni azon vagyonelemeket, amelyekre az önkormányzat vagyonkezelői jogot létesíthet, továbbá a vagyonkezelői jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyonkezelés ellenőrzésének a szabályait.
2. Tulajdonos Képviselő-testülete 2012. július 27-i ülésén 651-652/2012. számú határozataival elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját és felkérte a polgármestert, hogy az elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptiója alapján készítse el az Önkormányzat részletes Vagyongazdálkodási Programját, benne többek között az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti kapcsolatrendszer koncepcióját.
3. Tulajdonos Képviselő-testülete 2012. november 28-i ülésén 1059-1066/2012. számú határozataival a Vagyongazdálkodási Konceptió mellékleteként elfogadta az Ingatlanvagyonkezelési Programot.
4. A Mötvt. 109. §-a, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény /a továbbiakban: Nvtv./ 3. § (1) bekezdés 19. pontja és a 11. § (1)-(9) bekezdései alapján a Tulajdonos vagyonára versenyeztetés nélkül, közfeladat ellátásához kapcsolódva vagyonkezelői jogot létesíthet.
5. Tulajdonos Képviselő-testülete 2012. december 19-i ülésén megalkotta a 47/2012. (XII. 20.) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat vagyonáról, a tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 5/2000. (II. 29.) ök. rendelet /a továbbiakban: Vagyonrendelet/ módosításáról, melyben rendelkezett a vagyonkezelés szabályairól, melynek és az 1-4. pontokban megjelölt jogszabályok alapján Felek jelen szerződést megkötik.

II. *Megállapítások*

1. Szerződő Felek megállapítják, hogy a Tulajdonos üzleti vagyonába tartoznak az 1. számú mellékletben megnevezett és felsorolt, nem lakás céljára szolgáló ingatlanok /a helyiségek, vagy ingatlanok a továbbiakban: Vagyonelemek/.

2. Vagyonkezelő a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló egyszemélyes gazdasági társaság, amely a jelen vagyonkezelési szerződésben meghatározott közfeladat ellátását a Tulajdonos számára üzletszerű vállalkozási tevékenységként végzi.

III. A szerződés tárgya és célja

1. A szerződés tárgya a Tulajdonos tulajdonában álló, jelen szerződés 1. számú mellékletében felsorolt vagyonelemek. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemek jegyzékéhez a Tulajdonos 1 példányban papír alapon csatolja azok 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolatait, valamint a szerződés aláírásával egyidejűleg elektronikus úton is megküldi azokat Vagyonkezelő részére.
2. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemeknek a Tulajdonos által megállapított, a szerződés megkötésekor érvényes kataszteri értékét a 2. számú, míg könyv szerinti értékét a 3. számú melléklet tartalmazza.
3. Tulajdonos jelen szerződés időtartamára a III/1. pontban meghatározott vagyonelemeket jelen szerződés III/5. pontjában meghatározott, a Tulajdonos által kötelezően ellátandó közfeladat átadásával együtt, ezen feladat ellátásának céljára Vagyonkezelő rendelkezésére bocsátja azzal, hogy Vagyonkezelő a Mötv-ben, továbbá az Nvtv-ben meghatározott gazdasági tevékenység ellátása során, a saját vállalkozási tevékenysége körében hasznosítja (üzemelteti, működteti, szedi azok hasznait) a Tulajdonos tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett.
4. A vagyonkezelői jog a szerződés alapján a Vagyonkezelőt megillető, a jelen szerződés tárgyát képező vagyonelemek Nvtv. 3. § (1) bekezdés 10. pontja szerinti működtetésével kapcsolatos jogok és kötelezettségek gyakorlását lehetővé tevő célzott és kötött jogosultság, amelynek tartalmát a vonatkozó jogszabályok, különösen az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól /a továbbiakban: Vagyonrendelet/, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról /a továbbiakban: Helyiségrendelet/ szóló mindenkor hatályos rendelete határozzák meg.
5. Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződés megkötésére, vagyonkezelői jog létesítésére a Mötv. 13. § (19) bekezdés 9. pontjában az Önkormányzat kötelező közfeladatként meghatározott lakás- és helyiséggazdálkodásból a helyiséggazdálkodásra alapítottan kerül sor. A Vagyonkezelő a helyiséggazdálkodás feladatának ellátásához - ide nem értve a helyiségek működtetését, fenntartását - harmadik felet nem vehet igénybe.

IV. A vagyonelemek vagyonkezelésbe adása

1. Tulajdonos az Nvtv. 11. § (1)-(9) bekezdése, a Mötv. 109. §-a alapján a III/1. pontban meghatározott, 1. számú mellékletben felsorolt vagyonelemekre jelen szerződés aláírásával vagyonkezelői jogot létesít Vagyonkezelő javára.
2. Vagyonkezelő a szerződésben megállapított vagyonkezelői jogot és annak gyakorlását jelen szerződés aláírásával elfogadja.
3. Vagyonkezelő a vagyonkezelői jogot a Tulajdonos Képviselő-testületének döntése alapján, ellenérték nélkül szerzi meg.
4. Vagyonkezelő kijelenti, hogy a III/1. pontban megjelölt, a vagyonkezelői jog tárgyát képező vagyonelemeket ismeri, azokat a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja.
5. Tulajdonos a III/1-2. pontban mennyiség és érték szerint meghatározott vagyonelemeket 2014. január 1. napjától kezdődően Vagyonkezelő birtokába adja.

6. Vagyonkezelőt jelen Vagyonkezelési Szerződés /a továbbiakban: Szerződés/ hatályba lépésének időpontjától megilletik a vagyonkezelő jogai és terhelik kötelezettségei.
7. A vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről a Vagyonkezelő köteles gondoskodni. A Szerződő Felek megállapítják, hogy a Tulajdonos tulajdonában lévő vagyon vagyonkezelésbe adása a MötV 109. § (11) bekezdése értelmében illetékmentes.

V. A vagyonnal való gazdálkodás

1. Vagyonkezelő gyakorolja a Vagyonkezelőt megillető, a Tulajdonos vagyonrendeletében részletezett jogokat és viseli a rá háruló terheket és kötelezettségeket. Vagyonkezelő jogosult a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyonelemek birtoklására, használatára és hasznok szedésére, azonban a vagyonkezelésbe vett vagyont nem idegenítheti el, a vagyonkezelői jogot át nem ruházhatja, a vagyonkezelés gyakorlását másnak át nem engedheti, nem pénzbeli hozzájárulásként más gazdasági társaságba nem viheti, a vagyont meg nem terhelheti, más személy követelésének kielégítésére nem használhatja fel.
2. Vagyonkezelő a vagyonelemekre vonatkozó használati jogát el nem idegenítheti, át nem adhatja, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti.
3. Vagyonkezelő a vagyonelemek hasznosítása során a legnagyobb gondossággal tartozik eljárni, azokkal rendeltetésszerűen gazdálkodni, köteles állagukat megővni, köteles gondoskodni a vagyon értékének megőrzéséről. Vagyonkezelő a vagyonelemek hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyonelemek állapotát és értékét hosszú távon fenntartani. Az e kötelezettsége megszegésével okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint felel.
4. A Vagyonkezelő a Szerződés 3. számú mellékletében meghatározott vagyon összesített értéke /a továbbiakban: szerződéses érték/ és az érintett összes vagyon mindenkori nyilvántartás szerinti nettó értéke közötti különbségeként képzett keretből /tehát az elszámolt értékcsökkenés és a - vagyonkezelésből történő kivonás kivételével - az állományból kikerülő eszközök nettó értéke együttes összegének keretéből/ köteles gondoskodni a vagyon felújításával, kiselejtezéssel, vagy hiány esetén pótlólagos beruházásával /pótlásával/ a vagyon szerződéses értékének megőrzéséről. A Vagyonkezelőnek lehetősége van - a Vagyonrendelet előírásainak betartása mellett - a III/5. pont szerinti közfeladat ellátását közvetlenül szolgáló vagyonelemek számának bővítésére, a VI/6. pont szerinti értéknövelő beruházások végzésére. Ez utóbbi esetben a bővülésként jelentkező vagyonelemek, értéknövelő beruházások akkor válnak a Szerződés részévé, ha a bővítéshez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.
5. Tekintettel arra, hogy a V/4. pont szerinti keret képzése és ennek felhasználása, tehát felújítás, pótlólagos beruházás, bővítés /a továbbiakban együtt: beruházás/ megvalósítása időben eltérhet egymástól, ezért az adott évben fel nem használt keret mértékéig a Vagyonkezelő köteles tartalékot képezni, amelyet elkülönített bankszámlán köteles tartani. A képzett keret fel nem használt részét /a tartalékot/ évente göngyölni kell. Felhasználás időpontjának az az időpont számít, amikor a Vagyonkezelő a beruházás miatt kezdeményezi a Szerződés módosítását, vagy az év utolsó napja. Az elkülönített bankszámlán felhalmozott összeget saját javára és kockázatára lekötöheti, állam által garantált értékpapírokba fektetheti, kis kockázattal járó portfóliókezelésbe adhatja, illetve átmenetileg - év végi visszapótlási kötelezettséggel - egyéb feladatai időleges forráshiányára fordíthatja.

6. A Szerződéssel érintett vagyonelemek hasznosításának - a Tulajdonos által a VII/2. pont szerint üzemeltetésre biztosított keretből ténylegesen felhasznált összeget is a hasznosítás bevételének tekintve - számított eredményét a tárgyévet követő években a Vagyonkezelő köteles a III/5. pont szerinti közfeladat érdekében beruházásra, vagy az ezt biztosító vagyonelem állomány színvonalasabb üzemeltetésére fordítani. A beruházások akkor válnak a Szerződés részévé, ha ezekhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult. Vagyonkezelő az eredmény és az esetleges veszteség összegéről, az ezek egyenlegének felhasználásáról köteles nyilvántartást vezetni. A keret felhasználására csak az első évet követően és a keret pozitív egyenlegének erejéig kerülhet sor. A keret felhasználásának időpontja beruházásnál, ha az a Szerződés szerint vagyonkezelésbe kerül, a Vagyonkezelő Szerződés módosítására tett kezdeményezésének napja, vagy az év utolsó napja, egyébként az aktiválás napja, üzemeltetés esetében a költség felmerülési napja.
7. Vagyonkezelő a Tulajdonostól kapott, a Szerződés VII/2. pont felújítási alapja, illetve a VII/3. és VII/4. pontok szerinti és a III/5. pontban megjelölt közfeladat érdekében megvalósítandó beruházási célt szolgáló keretek /a továbbiakban együtt: fejlesztési célú külön keretek/ felhasználására csak akkor jogosult, ha az V/4. és a V/6. pontokban képzett keretek már felhasználásra kerültek. Ezek után a Tulajdonos által biztosított fejlesztési célú külön keretből pénzforgalmilag is a Tulajdonos érdekkörében megvalósuló beruházás eleve a Tulajdonos tulajdonába kerül.
8. A vagyonkezeléssel érintett vagyonelemek harmadik fél /beleértve a bérbeevőt is/ forrásából részben, vagy teljesen megvalósult beruházásokat az aktiválás napjával a Tulajdonos tulajdonába kell adni azzal, hogy az érintett beruházás a Szerződés módosítása révén beépül a vagyonkezelés körébe.
9. Vagyonkezelő az általa vagyonkezelésre átvett vagyonelemek hasznosításából származó bevételekből vagyonkezelői részesedésre nem jogosult.
10. Vagyonkezelő felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért /környezetkárosítást kizáró nyilatkozat/.
11. Vagyonkezelő jelen szerződés hatálya alatt köteles tűrni a Tulajdonos ellenőrzését.
12. Tulajdonos a vagyonkezelésbe adott vagyonnal való rendelkezésre a Vagyonkezelővel történt előzetes egyeztetés alapján jogosult.
13. Tulajdonos a Vagyonkezelő tevékenységének elősegítése érdekében tartózkodik minden olyan intézkedés vagy döntés meghozatalától, amely a Vagyonkezelő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeit veszélyeztetné, vagy jogait korlátozná.
14. Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyonelemek vonatkozásában vállalja, hogy az ezekkel való gazdálkodást számvitelileg megalapozó és számviteli szabályzataiban rögzítendő eljárási szabályokat /tervszerinti, terven felüli értékcsökkenés, értékelés, értékhelyesbítés, maradvány érték meghatározása, leltározás stb./ a Tulajdonossal együttműködve és a Tulajdonos vonatkozó szabályzatait figyelembe véve alakítja ki.
15. Tulajdonosnak a Vagyonkezelővel történt előzetes egyeztetést követően jogában áll a vagyonkezelésbe adott vagyonelemek közül egyeseket - a Szerződés módosításával - kivonni, az esetleg emiatt felmerülő többletköltségek viselésének terhe mellett.

VI. *Vagyonkezelő jogai és kötelezettségei*

1. Szerződő Felek rögzítik azon tényt, hogy a szerződés tárgyát képező vagyonelemek az önkormányzati közvagyon részét képezik, így az ezzel való gazdálkodás fokozott felelősséggel jár. Ebből kifolyólag Vagyonkezelő a szerződéses jogviszony időtartama alatt folyamatosan köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonnal - gazdasági számításokkal alátámasztottan - eredményesen, a jó gazda gondosságával eljárva gazdálkodni.
2. A gazdálkodás folytatása során Vagyonkezelő a reá irányadó szabályokon túlmenően köteles figyelembe venni az általa kezelt vagyonelemekhez fűződő speciális szabályokat.
3. Vagyonkezelő saját nevében jogosult a vagyontárgyak bérbeadására irányuló pályázat kiírására és lebonyolítására, a bérleti díj beszedésére a helyiségrendeletben foglaltak alapján.
4. Vagyonkezelő bérbeadás esetén külön polgárjogi szerződés keretében állapodik meg a bérlővel/bérlőkkel, figyelembe véve a Helyiségrendeletben meghatározott időtartamot.
5. Vagyonkezelő gyakorolja a vagyonelemek bérletével kapcsolatos felmondás jogát.
6. Vagyonkezelő jogosult a vagyonelemek felújítási, rekonstrukciós, bővítési munkálatokat végezni, vagy végeztetni /a továbbiakban: értéknövelő beruházások/. Vagyonkezelő, ha az gazdaságilag indokolt és a jogszabályok lehetőséget adnak rá, a vagyonkezelésbe vett vagyonelemek bővítése, fejlesztése, minőségének javítása érdekében államháztartási, vagy EU források elnyerése érdekében pályázatot nyújthat be a kiíróhoz.
A pályázat benyújtásához a Tulajdonos Képviselő-testületének előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásnak tartalmaznia kell a tervezett beruházás céljára, az igényelt támogatás nyújtására, összegére, az önerőre, a beruházás elszámolására, valamint a támogatás felhasználásával kapcsolatos biztosítékokra vonatkozó feltételeket is.
7. Vagyonkezelő köteles a Tulajdonost haladéktalanul értesíteni, amennyiben a vagyonelemekkel való gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül.
8. Vagyonkezelő jogosult a Helyiségrendeletet betartva saját üzletpolitikájának megfelelően kialakítani a bérbeadással összefüggő szolgáltatással arányos díjazási, díjkedvezményi és bérbeszámítási rendszert.
9. Vagyonkezelő kötelezettségébe tartozik a tulajdonosi helytállási kötelezettség körében a vagyonelemek esetleges közüzemi díjtartozásainak teljesítése, az ebből származó követelések és járulékai bérlők felé történő érvényesítése, az üres vagyonelemekkel kapcsolatos közüzemi és egyéb költségek rendezése.
10. Vagyonkezelő jogosult az Önkormányzat vonatkozó rendeleteiben, szabályzataiban meghatározottak betartásával a vagyonelem funkciómódosulásával és közterület használatával nem járó felújításokat a bérlőnek abban az esetben engedélyezni, ha ennek eredményeként növelhető a bérleti díj, vagy a bérbeadás megvalósulásának ez a feltétele. Az ilyen felújítások bérbeszámítással történő rendezésekor is a Vagyonkezelő köteles a bérleti díjat kiszámlázni, a bérlő által elvégzett felújítások elismert és ténylegesen megvalósult értékét kötelezettségként nyilvántartásba venni. A bérbeszámítás a bérleti díj követelés és a felújításból származó kötelezettség kompenzálása révén valósul meg.
11. A Szerződés aláírásával és a vagyonkezelői jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével a Vagyonkezelő jogosulttá válik arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Szerződésben érintett vagyonelemeket, a Szerződésben meghatározott értéken a jogszabályoknak megfelelően sajátjaként könyveibe felvegye azzal, hogy köteles ennek értékét a Tulajdonossal szembeni hosszú lejáratú kötelezettségként nyilvántartani.

A vagyongazdálkodási jog nyilvántartásba vétele tekintetében jogosult saját szabályzataiban foglaltak szerint eljárni.

12. Vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodásba vett eszközök tekintetében december 31-ei fordulónappal évente fizikailag is megvalósított leltárt köteles végrehajtani, a Szerződés szerint képzett, illetve a Tulajdonostól kapott keretekkel köteles elszámolni, a vagyongazdálkodásba vett vagyonelemek értékéről beszámolni.

VII. Az elszámolásokkal kapcsolatos rendelkezések

1. Vagyongazdálkodó a vagyongazdálkodásba vett vagyongazdálkodás során eredményes gazdálkodásra köteles. A Tulajdonos jogosult vagyongazdálkodásba adott vagyonnal való eredményes gazdálkodás érdekében, különösen a bevételek növelése, illetve a költségek, valamint a kintlévőségek csökkentése érdekében szükséges intézkedésekre javaslatot tenni. Vagyongazdálkodó köteles a Tulajdonos által javasolt intézkedések bevezetéséről és azok hatásairól, illetőleg egyet nem értéséről a Tulajdonost az általa meghatározott határidőben, de legkésőbb a következő évi tájékoztató során értesíteni.
2. Tulajdonos szükség esetén a Vagyongazdálkodó részére évente a helyiséggazdálkodáshoz - a költségvetési lehetőségek függvényében és mértékében - az éves költségvetésében külön-külön soron meghatározott összegű üzemeltetési és felújítási alap felhasználási lehetőségeket (kereteket) biztosít.
3. Az önkormányzati vagyont gyarapító fejlesztések összegét Vagyongazdálkodó az üzleti tervében fekteti le, amely kiterjed a felújításra és beruházásra, évenkénti ütemezés szerint, becslésen alapuló költségvetéssel alátámasztva. Vagyongazdálkodó köteles e feladatokat az üzleti tervben foglaltak szerint, határidőre elvégezni.
4. A fent megjelölt felújítási, illetve beruházási munkákon felüli további felújítási és beruházási munkákat Vagyongazdálkodó csak a Tulajdonos erre irányuló külön írásbeli engedélyével végezhet.
5. Az előző pontok szerint a Szerződéssel érintett vagyonelemekre és a Szerződés III/5. pontja szerinti közzétételrel összefüggésben biztosított keretek olyan felhasználási lehetőségek, amelyekben belül a Vagyongazdálkodó - a beruházásra vonatkozó szabályok betartása mellett - jogosult a Tulajdonos nevében és javára eljárva az érintett beruházásokat elvégezni, elvégeztetni.
6. A Szerződés V/4., V/6., valamint az önerő vonatkozásában az V/8. pontjaiban a Szerződés vagyongazdálkodásba adását érintő beruházásokat a befejezéskor, de legkésőbb aktuális értékén év végéig a Tulajdonos felé üzleti haszon felszámítása nélkül ki kell számlázni olyan módon, hogy az lehetővé tegye a számlák még tárgyévi kiegyenlítését. A V/8. pont szerinti beruházás önerőt meghaladó részét az aktiválással, a bérlők felújításait a beruházásként történő nyilvántartásba vétellel egy időben kell a Tulajdonos részére térítésmentesen átadni. A kiszámlázott, illetve térítésmentesen átadott értékkel - szerződés módosítás keretében - a Szerződés 3. számú mellékletében meghatározott elemszám bővül és/vagy a meglévő elemek értéke nő.

VIII. Vagyongazdálkodó védelme, vagyongazdálkodó biztosítás, kártérítési felelősség

1. Vagyongazdálkodó kötelezettsége, hogy az átvett vagyonelemekre vonatkozóan teljes körű vagyongazdálkodó biztosítást kössön, amelynek kedvezményezettje a Vagyongazdálkodó.

2. A szerződés időtartama alatt a kezelésbe vett vagyonelemeknek a Vagyonkezelő hibájából történő megsemmisüléséből, megrongálódásából, a kötelező feladatainak elmulasztásából eredő károkért a Vagyonkezelő a polgári jog általános szabályai szerinti felelősséggel tartozik.
3. A vagyonkezelésbe adott vagyonelemek működtetése során harmadik személynek okozott károkért a Vagyonkezelő felel a Ptk. szerint.
4. Harmadik személy által a kezelésben adott vagyonban okozott kár megtérítése érdekében a Vagyonkezelő jár el, amelynek során köteles minden lehetséges intézkedést megtenni, eljárást kezdeményezni.
5. Tulajdonos viseli az átadott vagyonban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.

IX. A tevékenység biztosítékai

1. Vagyonkezelő haladéktalanul köteles tájékoztatni az Tulajdonost:
 - ha ellene csőd- vagy felszámolási eljárás indult,
 - ha végelszámolási eljárás kezdeményezésére vagy a jogutód nélküli megszüntetésére irányuló bírósági vagy hatósági intézkedésre került sor,
 - ha 3 hónavnál régebben lejárt köztartozása van és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
 - ha ellene végrehajtási eljárás indult, és
 - mindazokról a változásokról, amelyekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségét jogszabály előírja.

X. Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

1. Vagyonkezelőnek a rá vonatkozó szabályok szerint - ezen Szerződés V/14. és VI/11. pontjaira is figyelemmel -, de elkülönítetten kell a vagyonkezelésbe vett vagyonelemeket könyveibe felvenni, az ezeket érintő változásokat nyilvántartani.
2. Ennek keretében Vagyonkezelőnek az önkormányzati vagyonkimutatáshoz az adott évet követően összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásról.
3. Vagyonkezelőnek úgy kell a vagyonyilvántartását, ennek adminisztrációját a vagyonkezelésbe vett vagyonelemek tekintetében kialakítania, hogy az alkalmas legyen a Vagyonkezelőt terhelő adatszolgáltatások pontos és alátámasztott teljesítésére, az adatszolgáltatások helyességének utólagos ellenőrzésére.
4. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy Vagyonkezelő minden évben, tárgyév február 28-ig írásban beszámol Tulajdonos Képviselő-testületének az e szerződés tárgyát képező feladatok ellátásáról és a hozzá kapcsolódó vagyon működtetéséről a vagyonra vonatkozó főbb mutatókat is tartalmazó beszámolóban. Vagyonkezelő az általa elkészítendő éves beszámoló kiegészítő melléklete külön részében köteles bemutatni a helyiséggazdálkodással közvetlenül összefüggő vagyon alakulásának, hasznosításának, üzemeltetésének fontosabb adatait.
5. Vagyonkezelőnek minden év fordulónapjára, tehát december 31-ére vonatkozóan - vagyonkezelés speciális feladatai, a Tulajdonos és a Vagyonkezelő nyilvántartásainak összehangoltsága és a Tulajdonosi felügyelet miatt - a tárgyévet követő év február 15-éig adatszolgáltatási kötelezettsége körében - konkrét bizonylatok és nyilvántartások alapján - a vagyonkezelésbe vett vagyonelemekkel összefüggésben a következő dokumentumokat köteles elkészíteni és a Tulajdonosnak átadni:

- a kiértékelt, saját könyvvizsgálójával hitelesített leltárt,
 - a Szerződés V/4., V/6. pontban meghatározott keretek és a VII/2. pont szerinti felújítási alap alakulását bemutató kimutatásokat,
 - a Szerződés 3. számú mellékletében felsorolt vagyonelemek változását, ezek aktuális nyilvántartási adatait tartalmazó, az V/2. pont szerinti összesítő kimutatást , az ehhez tartozó mellékletekkel együtt.
6. Vagyongazdálkodó az esemény bekövetkezésekor azonnal, de legkésőbb ettől számított 8 napon belül, az eseményhez tartozó bizonylatok másolatának benyújtásával kötetlen formában írásban értesíti a Tulajdonost a következőkről:
- kár,
 - baleset,
 - hiány, selejtezés
 - egyéb rendkívüli, vagy havaria jellegű események.

XI. A szerződés időtartama

1. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 2014. január 1. napján lép hatályba és határozatlan időre szól.

XII. A szerződés módosítása, megszüntetése

1. Vagyongazdálkodó a Szerződés hatálya alá tartozó vagyonelemek körének megváltozása esetén a változás bekövetkezésétől számított nyolc napon belül köteles kezdeményezni a Szerződés módosítását.
2. Szerződő Felek egymással együttműködve gondoskodnak arról, hogy a Szerződés legalább minden év végén a tényleges helyzetet mutassa, a Szerződés 3. számú mellékletének összesített vagyoni értéke egyezzen meg a Vagyongazdálkodó könyveiben ezzel összefüggésben kimutatott vagyoni elemeinek összesített bruttó értékével. Ennek érdekében a Vagyongazdálkodó - a korábban általa kezdeményezett Szerződés módosításokat is figyelembe véve - minden év fordulónapjára a tárgyévét követő év január 10-éig elkészíti az érdekkörében megvalósult változásokkal /hiányok, selejtezések, stb./ kapcsolatosan az elemek számának, illetve a továbbra is meg lévő elemek értékének módosult adatait tartalmazó Szerződés módosításának tervezetét. Tulajdonos az érdekkörében bekövetkezett változásokkal /a vagyongazdálkodásból történt kivonás, a V/4., a V/6. és a V/7. pont szerinti beruházás/ tárgyévét követő év január 20-áig a Szerződés módosítását kiegészíti és aláírásra előkészíti
3. A Vagyongazdálkodói jog és jelen szerződés megszűnik
- közös megegyezéssel,
 - rendes felmondással,
 - rendkívüli felmondással,
 - azonnali felmondással,
 - Vagyongazdálkodó jogutód nélküli megszűnésével,
 - az adott vagyonelem megsemmisülésével, erre a vagyonelemre vonatkozóan.
4. Szerződő felek bármelyike jogosult a szerződést a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal rendes felmondással, 6 hónap felmondási idővel felmondani. A felek a rendes felmondás közlése előtt egyeztetni kötelesek.
5. Tulajdonos a határozatlan idejű vagyongazdálkodási szerződést rendkívüli felmondással, 2 hónap felmondási idővel akkor szüntetheti meg, ha

- Vagyonkezelő a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a vagyonkezelési szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi,
 - Vagyonkezelő a vele szemben a vagyonkezelési szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról a Tulajdonost nem tájékoztatta, vagy a Vagyonkezelővel szemben a vagyonkezelési szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul,
 - Vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.
6. Vagyonkezelő a Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén köteles a vagyonkezelésében lévő vagyonelemeket leltár alapján a Tulajdonos részére visszaszolgáltatni, illetve a megszűnés időpontjára aktualizált Szerződés V/4. pont szerinti keret maradványát - 60 napon belül - az erre a célra elkülönített bankszámláról a Tulajdonos részére átutalni. Kivételes körülmények és a Vagyonkezelő indokolt írásbeli kérelme esetén az Önkormányzat Képviselő-testületének erre vonatkozó határozata alapján a Tulajdonos követelését részben, vagy egészben elengedheti.
7. A Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a hatályos Szerződéssel érintett valamennyi vagyoni elem vonatkozásában a megszűnés napjától a Tulajdonost megillető valamennyi jog és kötelezettség, valamint a vagyonkezelői jog visszaszáll a Tulajdonosra. A vagyonkezelői jogok vagyonelem-nyilvántartásból történő törlése a Tulajdonos kötelezettsége. A Vagyonkezelő a megszűnés időpontjával a vagyonkezelésbe vett vagyonnal kapcsolatos valamennyi követelését köteles térítésmentesen a Tulajdonos részére átadni, a nyilvántartott óvadékokat átutalni. A vagyonkezelésbe adott vagyonnal összefüggésben a megszűnés napján lévő kötelezettségeket - az átadás napjára vonatkozó korábbi időszakot érintő adó- és egyéb hatósági jellegűek kivételével - a Tulajdonos minden ellenszolgáltatás nélkül átveszi

XIII. Ellenőrzés

1. Tulajdonos az ellenőrzés során minden nyilvános adatba, valamint a közművagyonra és a vagyonkezelésre, üzemeltetésre vonatkozó adatba, okiratba betekinthez, arról adatszolgáltatást kérhet.
2. A tulajdonosi ellenőrzés keretében Tulajdonos képviselője jogosult:
 - a) az ellenőrzött szerv vagyonkezelésében álló, önkormányzati tulajdonba tartozó vagyonelem területére belépni,
 - b) az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba - a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával - betekinteni, azokról másolatot, kivonatot, tanúsítványt készíttetni, ennek érdekében a Vagyonkezelő irodai helyiségeibe belépni és ott tartózkodni,
 - c) a Vagyonkezelő vezetőjétől írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni.
3. A tulajdonosi ellenőrzés keretében Tulajdonos képviselője
 - a) jogait úgy gyakorolja, hogy a Vagyonkezelő tevékenységét és rendeltetésszerű működését a lehető legkisebb mértékben zavarja,
 - b) tevékenységének megkezdéséről a Vagyonkezelő vezetőjét az ellenőrzés megkezdése előtt legalább 8 nappal tájékoztatja,
 - c) megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalja és a jelentéstervezetet és a végleges jelentést a Vagyonkezelő vezetőjének megküldi.
4. A tulajdonosi ellenőrzés keretében Vagyonkezelő vagy képviselője jogosult:

- a) az ellenőrzési cselekményeknél jelen lenni,
- b) az ellenőrzés megállapításait megismerni, a jelentéstervezetre észrevételt tenni.

XIV. Egyeztetések, viták rendezése, záró rendelkezések

1. Szerződő Felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni.
2. Jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát Szerződő felek kötelesek egyeztető tárgyaláson rendezni. A vitás kérdések egyeztetését bármelyik fél írásban a Vagyonkezelő vezetőjéhez, illetve a Tulajdonost képviselő polgármesterhez intézett levélben kezdeményezheti. Az egyeztető tárgyalást Szerződő felek a lehető legközelebbi időpontban folytatják le.
3. Amennyiben az előző pontban írt egyeztető tárgyalásokon a vitás kérdést - legfeljebb három hónapon belül - Szerződő Felek nem tudják rendezni, úgy a vita eldöntésére a bíróság hatáskörét és illetékességét az általános szabályok szerint állapítják meg.
4. Szerződő Felek kijelentik, hogy a Tulajdonos magyarországi települési önkormányzat, míg Vagyonkezelő Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű gazdasági társaság és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.
5. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Mőtv. és a Nvtv. vonatkozó rendelkezései az irányadók.
6. Vagyonkezelő kijelenti, hogy részéről a szerződés megkötését kizáró körülmény nem áll fenn, továbbá lejárt adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása nincs.
7. Jelen szerződés Tulajdonos Képviselő-testületének .../2013. (VI. 26.) ök. számú határozatán alapul.
8. Vagyonkezelő tudomásul veszi, hogy a vagyonkezelésbe adott vagyonelemek vonatkozásában a vagyonelemek többségére különféle szervezetekkel és magán személyekkel hatályos bérleti szerződések vannak érvényben és, hogy ezen szerződések esetében a Vagyonkezelő automatikusan a Tulajdonos helyébe lép. Vagyonkezelő kötelezettséget vállal arra is, hogy a 2014. január 1-je előtt kötött bérleti szerződések tartalmát ezek lejáratáig nem módosítja, a bérleti díjat legfeljebb a KSH által a vagyonelemek bérletére vonatkozóan nyilvánosságra hozott áremelkedésnek megfelelő mértékben növeli. Tulajdonos az általa kötött bérleti szerződésekre már befolyt óvadékot - részletező nyilvántartás kíséretében - a Szerződés aláírását követő 30 napon belül, az ezt követően befolyó óvadékot haladéktalanul átutalja Vagyonkezelő részére.
9. Vagyonkezelő vállalja, hogy a Szerződés hatálybalépését követően az ekkor érvényes bérleti szerződésekre vonatkozóan beszedett bérleti díjakat, közüzemi díjhátralékokat - a Szerződő Felek között érvényes megbízási szerződés szerinti rendnek megfelelően - a Tulajdonosnál nyilvántartott követelések erejéig a Tulajdonos rendelkezésére bocsátja. A Tulajdonos a bérleti díjakra, díjhátralékokra vonatkozó minden hónap utolsó napjára aktualizált bérlők szerint részletezett követelés állományát havonta - első alkalommal 2014. január 15-éig, ezt követően a tárgyhót követő hónap 15-éig a Vagyonkezelőnek átadja.
10. Szerződő Felek egybehangzón és visszavonhatatlanul kijelentik, hogy a közöttük korábban a vagyonelemek vagyonkezelési, üzemeltetési feladatainak ellátására létrejött Megbízási Szerződést ezen Szerződésben foglaltakra tekintettel 30 napon belül aktualizálják.

11. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a leltározás lefolytatásának rendjéről, a Szerződő Felek vonatkozó nyilvántartásainak egyeztetéséről, a Szerződés X/5. pontja szerinti adatszolgáltatások részleteiről, az ÁFA tekintetében követendő eljárásokról, a speciális gazdasági események könyveléséről a Szerződés aláírását követő 30 napon belül külön olyan megállapodást kötnek, amely a Szerződés szerves részévé válik.

Jelen szerződés 10 egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült, amelyet a Felek elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírtak.

Kelt: Budapesten, 2013.

.....
Bp. Főv. XV. ker. Önkormányzat
képv.: László Tamás polgármester
Tulajdonos

.....
Palota Holding Zrt.
képv.: dr. Kiss Gyula vezérigazgató
Vagyonkezelő

Ellenjegyzem
Budapest, 2013.:
Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem
Budapest, 2013.:
Aradi Gizella
Közgazdasági Főosztályvezető

Kapják: Polgármester, Alpolgármesterek, Jegyző, Aljegyző, Közgazdasági Főosztály, FVÜ Főosztály, Jegyzői Kabinet, Polgármesteri Kabinet, Palota Holding Zrt., Nyilvántartás