

BUDAPEST FŐVÁROS XV. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT  
ALPOLGÁRMESTER



Iktatószám: 1146-125/2015.  
Az ülés száma: 1146-8/2015.  
Az ülés időpontja: 2015. május 28.

**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 készíttesse 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 Ingatlanguzdálkodási 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 vagyonszortjaihoz 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 megalkotta a 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól, amely 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 kötnek egymással az önkormányzati ingatlanok kezelésére, ezáltal az Önkormányzat elvi irányítása, ellenőrzése és felügyelete mellett a Palota Holding Zrt. saját nevében és a gazdasági társaságokat megillető szabadsággal gazdálkodhatna a 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, 2015. május 18.



Dr. Pintér Gábor  
alpolgármester

1.) Témafelelős: Jegyzői Iroda

2.) Az előterjesztés előkészítésében részt vett: Palota Holding Zrt.  
Közgazdasági Főosztály

3.) Egyeztetésre megküldve: 2015. május 13.

4.) Címzett: Közgazdasági Főosztály  
Palota Holding Zrt.

5.) Bizottságok:

PTB	ESZB	VKB	KKB	JÜB	KÉB
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6.) Jegyzői láttamozás: 2015. május 21. nap Aláírás:

7.) Meghívandók:

8.) Az előterjesztést kapják: Palota Holding Zrt.

Melléklet:

1. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat 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 megalkotja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának a feltételeiről szóló ./2015. (.. ..) önkormányzati rendeletét.

Határidő: kihirdetésre 2015. június 1.

Felelős: polgármester

### **Elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges**

### **Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Palota Holding Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt-vel Vagyonkezelési Szerződést köt a határozat melléklete szerinti tartalommal. Felkéri a polgármestert a szerződés aláírására és egyben felhatalmazza a szerződés XIV/9. és XIV/10. pontja szerinti megállapodások megkötésére.

Határidő: a Vagyonkezelési Szerződés aláírására 2015. június 15.,  
a megállapodások aláírására 2015. szeptember 15.

Felelős: polgármester

### **Elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges**

[Jogszabályok: 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]

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

**.../2015. (... ) 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 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, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, kiterjed minden, a Budapest Főváros XV. kerületi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, az üzleti vagyona tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségre, a hozzátartozó földterülettel (a továbbiakban: helyiség). A helyiségek tételes felsorolását jelen rendelet 1. számú függeléke tartalmazza.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki

a) a Képviselő-testület által az Önkormányzat vagyongazdálkodó szervei használatába adott önkormányzati vagyona, valamint

b) az Önkormányzat költségvetési szervei részére a Képviselő-testület által biztosított, a működésükhöz szükséges vagyona.

(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről

szóló 2013. évi V. 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. Ajánlati biztosíték: a helyiség bérbeadására irányuló pályázati hirdetményben megjelölt összegű, az ajánlatot megerősítő, kötelezően befizetendő összeg.

2. Egyszeri igénybevételi díj: a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő által fizetendő összeg, amennyiben azt a bérbeadó kikötötte.

3. Óvadék: a bérleti szerződésben foglalt bérlői kötelezettségek teljesítésére szolgáló pénzüsségben meghatározott biztosíték.

4. Az Önkormányzat vagyongazdálkodó szervei: az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 30.) ök. rendelet (a továbbiakban: Vagyondöntés) 14. §-ában meghatározottak.

**Bérbeadói jogokat gyakorló szervek**

**3. §**

(1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti helyiségek feletti bérbeadói jogokat a helyiségekre vonatkozó vagyongazdálkodási szerződés alapján a Palota Holding Zrt. gyakorolja.

(2) A Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyongazdálkodási Bizottság (a továbbiakban: PTB) dönt a helyiség pályáztatás alóli, e rendelet 9. § (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti mentesítéséről és kedvezményes bérbeadásáról az Önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeinek figyelembevételével.

(3) Képviselő-testület dönt az ingyenes használatról a Vagyonrendelet 15. § (4) bekezdés szerint.

#### **4. §**

A Palota Holding Zrt. a vagyonkezelésében lévő helyiségek tekintetében kiírja, nyilvánosan meghirdeti és lebonyolítja a helyiség bérbeadására irányuló pályázatot,

#### **Ellenőrzés**

#### **5. §**

(1) A Palota Holding Zrt. a vagyonkezelésében lévő helyiségek kihasználtságáról havonta köteles beszámolni a PTB-nek.

(2) A Palota Holding Zrt. a vagyongazdálkodásáról évente köteles a Képviselő-testületnek beszámolni.

(3) A Palota Holding Zrt. köteles a rendeletben meghatározott tevékenységét a nyilvánosság folyamatos biztosítása mellett, a tulajdonos és bérlők üzleti érdekeit nem sértő módon végezni, továbbá köteles a jogszabályokban meghatározott közérdekű adatszolgáltatás teljesítésére.

#### **A helyiség bérbeadása**

#### **6. §**

A helyiséget - a 3. § (2) bekezdésében foglalt kivétellel - a nyilvánosság biztosítása mellett, jelen rendelet 1. mellékletében részletesen meghatározott pályázati eljárás szabályainak alkalmazásával kell bérbe adni.

#### **A pályázati eljárás általános szabályai**

#### **7. §**

(1) A helyiség bérbeadásának alapfeltételeit és a pályázattalás módját - az Önkormányzat erre vonatkozó

határozatainak figyelembe vételével - a Palota Holding Zrt. határozza meg.

(2) A 4. §-ban foglaltak alapján a Palota Holding Zrt. írja ki, és gondoskodik a pályázat közzétételéről, valamint a pályázati eljárás lebonyolításáról, a pályázatok értékeléséről és az eredmény kihirdetéséről.

(3) A pályázat nyilvános, azon minden nagykorú, cselekvőképes természetes személy és jogi személy, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet részt vehet, akinek köztartozása és az Önkormányzattal, valamint az Önkormányzat intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben lejárt határidejű tartozása nincsen.

(4) A helyiségek bérbeadására kiírt pályázatokat az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. internetes honlapján, valamint a Palota Holding Zrt. hirdetőtábláján kell közzétenni. Helyiség egyedi, alkalmoszerű pályáztatása esetén a pályázati kiírás megjelenéséről és elérhetőségéről szóló felhívást az Önkormányzat helyi újságjában is meg kell hirdetni.

(5) A beérkezett pályázatok bontását, érvényességének vizsgálatát és az érvényes pályázatok értékelését, valamint a pályázati kiírásban meghatározott licitációs versenytárgyalások lebonyolítására öttagú bizottság jogosult, mely a Palota Holding Zrt. által delegált három tagból, a PTB elnökéből, vagy a PTB általa kijelölt képviselő tagjából, és a jegyző által küldött tagból áll.

(6) A pályázat eredményét az (5) bekezdésben említett bizottság a pályázatok bontását követő egy munkanapon belül, a kiírásban meghatározott szempontok szerint és eljárásnak megfelelően állapítja meg, és sorrendet állít fel az érvényesen pályázók között.

(7) A pályázat nyertese az a pályázó, aki a pályázatában, illetve a jelen rendelet alapján megtartott licitációs versenytárgyaláson, vagy a pályázati kiírásban meghatározott bírálati szempont(ok) szerint az összességében legkedvezőbb ajánlatot tette.

(8) Amennyiben a korábbi bérlő a pályázati eljárásban mindvégig részt vesz és a (7) bekezdés szerinti legkedvezőbb ajánlatot több pályázó is tartja, úgy a korábbi bérlőt kell nyertesnek nyilvánítani.

(9) Az (5)-(6) bekezdések szerinti eljárási cselekményeket közjegyző jelenlétében lehet lefolytatni és közjegyzői okiratba kell foglalni, ha a pályázati kiírás szerint megajánlható legkisebb bérleti díj a nettó 200.000 Ft/hónap, vagy a megajánlható legkisebb igénybevételi díj az 1.000.000 Ft összeget meghaladja.

(10) A pályázat eredményét a Palota Holding Zrt. internetes honlapján és hirdetőtábláján kell közzétenni.

(11) A nyertes pályázóval az erről szóló döntés közlését követő tizenöt napon belül kell szerződést kötni.

(12) Az érvénytelen pályázatot benyújtó és a sikertelen pályázók részére a befizetett ajánlati biztosítékot az eredmény kihirdetését követő három munkanapon belül, banki átutalással vissza kell fizetni.

(13) Amennyiben a nyertes pályázó a helyiségbérleti szerződést a pályázati kiírásban meghatározott határidőig saját érdekkörébe tartozó okból nem köti meg, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszíti.

(14) Amennyiben a nyertes pályázóval a szerződéskötés meghiúsul, a Palota Holding Zrt. dönt arról, hogy szerződést köt-e a következő legkedvezőbb ajánlatot tevő pályázóval, vagy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

(15) Ha a pályázati eljárás tisztasága vagy jogszerűsége az eljárás bármely szakaszában, bármely okból kérdésessé válik, akkor a Palota Holding Zrt. jogosult az eljárást részletes indoklás nélkül eredménytelenné nyilvánítani.

## 8. §

Kétszeri eredménytelen pályázatot követően a Palota Holding Zrt. jogosult a helyiséget pályázaton kívül hasznosítani.

## Bérbeadás pályázaton kívül

## 9. §

(1) A helyiség pályázaton kívül adható bérbe:

a) ha azt az önkormányzat szerve, intézménye, gazdasági társasága saját működési célra kívánja bérbe venni,

b) ha azt a kerületi nemzetiségi önkormányzat, társadalmi és civil szervezet, vagy a kerületi képviselő-testület tagja a képviselői tevékenységének ellátásával kapcsolatban igényli,

c) az önkormányzattól átvállalt valamely feladata ellátásához, az a) és b) pontban meghatározottakon kívüli szervezet számára szükséges,

d) hat hónapot meg nem haladó időtartamú, alkalmi jellegű helyiség hasznosítás esetén,

e) határozott időre kötött bérleti szerződés lejártakor a korábbi bérlőnek, ha a bérlő a korábbi szerződési feltételek helyett a bérbeadó által meghatározott, bérbeadó számára kedvezőbb szerződési feltételek teljesítését vállalja.

(2) A helyiség (1) bekezdés szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj kedvezményesen is megállapítható.

(3) Az (1) bekezdés a)-c) pontjai szerinti kedvezményes bérbeadás időtartama az öt évet nem haladhatja meg.

## **A bérbeadás időtartama, feltétele és a bérleti díj**

### **10. §**

(1) A helyiséget határozott, vagy határozatlan időtartamra lehet bérbe adni. A határozott idejű bérbeadás időtartama legfeljebb öt év lehet.

(2) A bérbeadás feltétele, hogy a bérlő igénybevételi díjat és az óvadékot a bérbeadónak előre befizeti.

(3) Az igénybevételi díj nem jár vissza.

(4) Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben bérlő a bérleményt a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja.

(5) Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj és közüzemi díj tartozás vagy kártérítés összegébe beszámíthatja.

(6) A helyiség legalacsonyabb bérleti díját annak a kerületen belüli elhelyezkedése, műszaki állapota, közművesítetttsége, a helyiségben tervezett tevékenység jellege, valamint az ingatlanbérleti piac aktuális kereslet-kínálati viszonyai alapján kell megállapítani.

## **A használati díj**

### **11. §**

A helyiséget jogcím nélkül használó használati díjat köteles fizetni, amelynek összege megegyezik a bérleti díjjal, annak hiányában az azonos elhelyezkedésű ingatlanra megállapított bérleti díj 100%-a. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj 100 %-kal emelhető.

## **A felek jogai és kötelezettségei**

### **12. §**

(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, vagy a bérleti szerződésbe foglalt bérlői kötelezettségek teljesítésére vonatkozó egyoldalú bérlői kötelezettségvállalási nyilatkozatot közjegyzői okiratba kell foglalni, kivéve a 9. § (1) bekezdés a) és c) pontjaiban foglaltak alapján történő bérbeadást. Eltérő megállapodás hiányában a közjegyzői okiratba foglalás a bérlő költsége.

(3) A (2) bekezdésben előírt kötelezettség alól mentesülhet a havi nettó 20.000,- Ft bérleti díjat meg nem haladó bérbeadás. Az erről szóló döntés meghozatalára a bérbeadói jogok gyakorlója jogosult. A 9. § (1) bekezdés d) és e) pontja alapján történő bérbeadás esetén a döntés a Palota Holding Zrt. mérlegelési jogkörébe tartozik.

(4) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleti szerződésben rögzített módon, ennek hiányában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán és kifestve és az átvételkor felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(5) A bérbeadó hozzájárulásával, általa elfogadott költségvetés alapján elvégzett értéknövelő beruházások igazolt költségeit a bérbeadó a bérleti díjba, külön írásbeli megállapodás alapján beszámíthatja.

(6) Engedély, illetve a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül végzett beruházás értékének követelésére a bérlő sem jogalap nélküli gazdagodás, sem egyéb jogcímen nem jogosult.

(7) A helyiségben székhely, vagy telephely létesítését a bérbeadói jogok gyakorlója engedélyezi.

(8) A bérlő a bérlet tartama alatt a helyiségbe más személyt nem fogadhat be, a helyiséget albérletbe nem adhatja, a bérleti jogot át nem ruházhatja és el nem cserélheti.

### **Tevékenységi kör megváltoztatása**

#### **13. §**

A helyiségben végzett tevékenységi kört megváltoztatni a bérbeadó engedélyével lehet.

### **A helyiségbérlet megszűnése**

#### **14. §**

(1) A helyiségbérlet megszűnik az Ltv. 23. és 39. §-ában foglaltak esetén.

(2) A bérbeadó a bérletet felmondja, ha

a) a bérlő a bérbeadó részére fizetendő bérleti díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a bérbeadó írásos, a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget;

b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;

c) a bérlő vagy annak dolgozója a bérbeadóval vagy környezetével szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botránys, túrhetetlen magatartást tanúsít vagy veszélyhelyzetet teremt és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg;

d) a bérlő a helyiséget, illetőleg területét rongálja vagy a rendeltetésével ellentétesen használja;

e) a bérlő a helyiséget vagy annak egy részét másnak átengedi;

f) a bérlő az általa gyakorolt tevékenységet a bérbeadó hozzájárulása nélkül megváltoztatja.

(3) A bérbeadó a bérletet közérdekből, legfeljebb 6 hónap felmondási idővel felmondhatja, ha

a) a bérlő részére megfelelő cserhelyiséget (a továbbiakban: cserhelyiség) ajánl fel;

b) a bérlő a helyiséget legalább hat hónapig saját érdekkörébe tartozó ok miatt nem használja.

(4) A székhelyként vagy telephelyként bejegyzett helyiség bérleti jogviszonyának megszűnésekor a bérlő köteles gondoskodni a székhely vagy telephely cégiratokból való kivezetéséről és erről a bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

### **Eljárási szabályok**

#### **15. §**

(1) A helyiség bérbevételével és az egyéb, e rendelet hatálya alá tartozó kérelmekkel kapcsolatosan az Önkormányzathoz érkező beadványok alapján a benyújtót 8 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.

### **Záró rendelkezések**

#### **16. §**

(1) Ez a rendelet 2015. július 1. napján lép hatályba.

(2) A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet

a) 1. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:



„(2) A rendelet hatálya nem terjed ki a 3/2013. (II. 4) önkormányzati rendelettel szabályozott Nyugdíjas-házban lévő lakásokra, továbbá az Önkormányzat vagyongazdálkodási és költségvetési szervei használatába adott lakásokra.”

b) 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.), az Ltv., valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) az irányadóak.”

c) 3. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakásbérletre vonatkozó szerződést megkötni, módosítani, kiegészíteni, a polgármester által kiadott írásbeli tulajdonosi nyilatkozat alapján lehet.”

d) 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázat kiírásáról, közzétételéről és a pályázathoz szükséges feltételek biztosításáról a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlójának javaslatára a polgármester gondoskodik.”

e) 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), (4) és (10) bekezdésében az „és helyiség” szövegrész;

f) 16. § (1) bekezdésében az „és helyiségekre” szövegrész;

g) 16. § (5) bekezdésében az „vagy a helyiséget” szövegrész,

h) 18. (3) bekezdésében az „és helyiségek” szövegrész;

i) 18. § (4) bekezdésében az „és egy helyiség” szövegrész;

j) 42-56. §;

k) 59. § 11. pontja.

dr. Lamperth Mónika  
jegyző

Hajdu László  
polgármester

#### **Kihirdetési záradék:**

Ez a rendelet kihirdetésre került 2015.  
..... napján.

dr. Lamperth Mónika  
jegyző

## 1. melléklet a ...../2015. (...) önkormányzati rendelethez

### Helyiségek bérbeadásának pályázati szabályai

#### I. A pályázati eljárás megindításának előkészítése

1. Önkormányzati tulajdonú helyiség bérbeadására irányuló pályázati eljárást - a VII/1. pont kivételével - üres, per-, teher- és igénymentes helyiségre lehet megindítani.
2. A pályázattal bére vehető helyiségek listáját, valamint a bérbevételi igénybejelentés módját és a pályázati részvétel feltételeit, továbbá a pályázati eljárás szabályait a Palota Holding Zrt. internetes honlapján pályázati hirdményként folyamatosan közzé kell tenni.
3. A pályázati hirdménynek a listán lévő ingatlanokról tartalmaznia kell az alábbi adatokat:
  - a) cím és hel yrajzi szám,
  - b) alapterület,
  - c) komfortfokozat és közmű -ellátottság,
  - d) műszaki állapot,
  - e) a hel yiségben folytatható tevékenység(ek),
  - f) a helyiségbérlet időtartama,
  - g) a havonkénti bérleti díj bérbeadó által elvárt legalacsonyabb összege,
  - h) a bérbeadó által kikötött igénybevételi díj összege,
  - i) a bérbeadó által kikötött kaució mértéke vagy összege,
  - j) a bérlő értéknövelő beruházásainak kompenzálására a bérbeadó által biztosított bérbeszámítás mértéke vagy összege,
  - k) az ajánlati biztosíték összege,
  - l) a helyiség megtekintésének lehetőségei,
4. A pályázati hirdménynek tartalmaznia kell a bérbevételi igénybejelentés kötelező tartalmi elemeit és formai követelményeit, továbbá a pályázaton való részvétel feltételeit, valamint a pályázat lebonyolításának menetét és szabályait.
5. A pályázati hirdményt a Palota Holding Zrt. a jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően köteles elkészíteni és folyamatosan nyilvánossá tenni, valamint az adatok időközönként változásainak megfelelően aktualizálni.
6. A helyiségbérlet iránti igény bejelentőjének a helyiség bérbevételi szándékát írásban kell bejelentenie. Érvényes a bérbevételi igénybejelentés akkor, ha azt a jelen rendelet szerint pályázati részvételre jogosult a pályázati hirdményben meghatározott tartalmi és formai követelményeknek megfelelően nyújtotta be és a pályázati biztosítékot befizette.
7. A pályázati eljárást a Palota Holding Zrt. az első érvényes bérbevételi igénybejelentés és az ahhoz tartozó ajánlati biztosíték beérkezése után 3 munkanapon belül köteles megindítani.
8. A pályázati eljárás megindítását és a pályázat benyújtásának határidejét a 2. pont szerinti pályázati hirdményben a helyiség adatai között azonnal fel kell tüntetni.
9. A pályázati eljárás megindításának napja az a nap, amikor a helyiség bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás a Palota Holding Zrt. honlapján közzétételre és ügyfélszolgálatán kifüggesztésre kerül.

10. A pályázati felhívás megjelenéséről a Palota Holding Zrt. elektronikus levélben köteles értesítést küldeni a bérbevételi igényt bejelentő részére, aki a pályázókra meghatározott feltételekkel, de a pályázati biztosíték ismételt befizetése nélkül vehet részt a pályázati eljárásban. Ha az igénybejelentő nem nyújt be pályázatot, akkor részére a pályázati biztosítékot a pályázati eljárás lezárását követő 3 munkanapon belül kell visszautalni.

## **II. A pályázati eljárás megindítása**

1. A pályázati eljárást a Palota Holding Zrt. indítja meg a 2. pontnak megfelelő tartalmú pályázati felhívás I/2. pont szerinti nyilvános meghirdetésével.
2. A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
  - a) a bérbe adandó helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, komfortfokozatát és közmű-ellátottságát,
  - b) a helyiségben végezhető tevékenység megnevezését,
  - b) az ajánlati biztosíték összegét, felhasználásának és visszafizetésének módját,
  - c) az egyszeri igénybevételi díj összegét, illetve amennyiben az igénybevételi díj a pályázatban bírálati szempont, akkor a minimálisan fizetendő igénybevételi díj összegét,
  - d) a fizetendő bérleti díj összegét, illetve amennyiben a bérleti díj a pályázatban bírálati szempont, akkor a minimálisan fizetendő bérleti díj összegét,
  - e) a fizetendő óvadék összegét vagy meghatározásának módját,
  - f) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot,
  - g) a bérleményben végzendő esetleges felújítási munkálatokkal kapcsolatos költségvállalás bérbeadó és bérlő közötti megosztását, valamint a bérlő által vállalt értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámításának módját, mértékét és feltételeit,
  - h) a helyiségbérlet időtartamát,
  - i) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
  - j) a pályázat elbírálásának módját és szempontjait,
  - k) az eredmény közlésének módját és időpontját,
  - l) a szerződés megkötésének feltételeit és határidejét,
  - m) a helyiség átadására, a bérlet időtartama alatti karbantartására, felújítására és a bérleti szerződés egyéb feltételeire vonatkozó bérbeadói ajánlatot,
  - n) a kitöltendő és benyújtandó pályázati formanyomtatványt és nyilatkozat-mintákat,
  - o) a pályázók meghívását a pályázati borítékok bontására és az értékelés eredményének kihirdetésére, a távolmaradás következményeire történő figyelmeztetéssel együtt,
  - p) az egyéb pályázati feltételeket,
  - q) a bérbeadó megnevezését, címét és telefonszámát.

## **III. A pályázati felhívás közzétételének időtartama**

1. A pályázati felhívást legalább 15 napig, de legfeljebb 30 napig kell a rendeletben meghatározott helyeken közzétenni.
2. A pályázat benyújtásának határidejét - az 1. pontban írtak figyelembe vételével - a Palota Holding Zrt. határozza meg.

#### **IV. A pályázat benyújtásának tartalmi és formai követelményei és az átvétel igazolása**

1. A pályázatnak tartalmaznia kell:
  - a) a pályázó nevét vagy megnevezését, lakhelyét vagy székhelyét, értesítési e-mail címét, adószámát, telefonszámát,
  - b) a helyiségben végezni kívánt tevékenységet,
  - c) a helyiség bérbevételeért megajánlott havi bérleti díjat vagy igénybevételi díjat (a pályázati felhívás erre vonatkozó rendelkezésétől függően),
  - d) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, felújítására vonatkozó bérlői kötelezettségvállalást (a pályázati felhívás erre vonatkozó rendelkezésétől függően),
  - e) lejárt határidejű köztartozásokról és az Önkormányzattal, valamint annak intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben fennálló tartozásokról szóló nyilatkozatot,
  - f) a pályázó nyilatkozatát a jelen rendeletben előírt részvételi feltételeknek való megfeleléséről,
  - g) a pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban meghatározott helyiségbérleti feltételek elfogadásáról.
2. A pályázatot írásban - a pályázati felhívás részét képező pályázati formanyomtatvány valós adatoknak megfelelő, hiánytalan kitöltésével és aláírásával, valamint a pályázati felhívásban meghatározott nyilatkozatok csatolásával - a pályázati felhívásban meghatározottak szerint kell benyújtani.
3. A pályázónak a pályázati iratokat tiszta, jelöletlen - feladó és címzett nélküli - borítékba kell tenni, és a lezárt borítékra rá kell írni: „Pályázat a „ .....” című helyiség bérbevétele”. Az így feliratozott borítékot le kell zárni és a pályázati felhívásban meghatározott határidőn belül a Palota Holding Zrt. titkárságán, az átvételre jogosult munkatársnak kell leadni.
4. Az átvevő titkársági munkatárs a borítékra ráírja az átvétel időpontját (év, hónap, nap, óra, perc) és bélyegzővel, aláírásával látja el. Az így feliratozott boríték előlapját lefénymásolja. A másolatot felülbélyegzi, eredetiben újra aláírja és átvételi igazolásként átadja a pályázatot leadó személy részére.
5. A beérkezett pályázatokról a titkársági munkatársnak nyilvántartást kell vezetnie, amit a pályázati határidő lejártakor le kell zárnia.

#### **V. A benyújtott pályázat érvénytelensége**

1. Érvénytelen a benyújtott pályázat akkor, ha a rendeletben vagy a pályázati kiírásban meghatározott feltételek vagy tartalmi, illetve formai követelmények megsértésével nyújtották be.
2. Érvénytelen a benyújtott pályázat akkor is, ha a pályázathoz tartozó pályázati biztosíték a pályázat benyújtási határidejéig nem érkezik be a Palota Holding bankszámlájára.
3. A pályázati eljárás tisztaságát bármilyen módon kétségesse tévő pályázó pályázatát a bíráló bizottság részletes indoklás nélkül érvénytelennek nyilvánítja.

## **VI. A pályázatok értékelése, licitációs versenytárgyalás**

1. A benyújtott pályázatokat a rendelet 7. § (5) bekezdésében meghatározott értékelő bizottság a 7. § (5)-(9) bekezdéseiben leírtaknak megfelelően, a pályázati határidőt követő 1 munkanapon belül értékeli.
2. Ha a pályázati felhívás a legmagasabb bérleti díj vagy a legmagasabb igénybevételi díj elérésére irányult, akkor a legmagasabb ajánlati összeghez viszonyítva legfeljebb 10 % eltérést mutató ajánlatokat egyenértékű ajánlatoknak kell tekinteni, és a közülük a nyertes kiválasztására licitációs versenytárgyalást kell tartani.
3. A licitációs versenytárgyalást lehetőleg az értékelés napján, de legkésőbb az azt követő napon kell megtartani.
4. Az értékelő bizottság a versenytárgyalás időpontját közvetlenül az egyenértékűség megállapítását követően tűzi ki, és a helyszínen azonnal kihirdeti a megjelent pályázóknak, valamint a versenytárgyalásra szóló meghívást telefonon és elektronikus levélben is megküldi a távollévő pályázóknak.
5. A pályázó bármely ok miatti esetleges távolmaradásáért az értékelő bizottságot felelősség nem terheli, a versenytárgyalás ebben az esetben is megtartható.
6. A versenytárgyaláson a képviseleti jogosultságot, hitelt érdemlően igazolni kell. Meghatalmazás esetén a képviselő közjegyző, vagy ügyvéd által hitelesített okiratba foglalt képviseleti meghatalmazással köteles igazolni képviseleti jogosultságát.
7. A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a legmagasabb ajánlatról induló, az értékelő bizottság által előre meghatározott összegű licitlépcsővel lefolytatott licitálással emelhetik ajánlataikat.
8. A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a helyiség bérleti jogát. Ha a legmagasabb ajánlatot több pályázó is tartja, akkor közülük az értékelő bizottság az alábbi szempontok szerint választja ki a nyertest:
  - a) a helyiség korábbi bérlője vagy használója volt, feltéve, hogy a bérlet ideje alatt a közösségi együttélés szabályait betartotta,
  - b) a pályázati felhívás meghirdetésének alapjául szolgáló bérbevételi igénybejelentő,
  - c) legalább két éve székhelye, telephelye vagy állandó lakóhelye van a területben,
  - d) a helyiséggel falszomszédos másik helyiség jogszerű használója,
  - e) ha az előző pontok alapján nem lehet a nyertest kiválasztani, akkor az értékelő bizottság szabadon dönt a pályázat eredményéről.

## **VII. A pályázatra vonatkozó különös szabályok**

1. Bérelt, de a benyújtási határidőre lejárt bérleti szerződéssel terhelt, vagy már lejárt bérleti szerződés után jóhiszeműen használatban tartott helyiségre is kiírható pályázati felhívás. Ebben az esetben a korábbi bérlőt, illetve a használót értesíteni kell a pályázati felhívás megjelenéséről.

2. Különleges adottságú helyiségekre, valamint az Önkormányzat határozatainak érvényesítése érdekében a Palota Holding Zrt. alkalomszerűen egyedi pályázatot is kiírhat a helyiség bérbeadására azzal a feltétellel, hogy a pályázati felhívás és a pályázati eljárás egyebekben feleljen meg a rendeletben foglalt szabályoknak.

### **VIII. A pályázati eljárás befejezése**

1. A pályázati eljárást az értékelő bizottság a pályázat eredményének kihirdetésével zárja le.
2. A pályázat lezárását követően a nyertes pályázóval a bérleti szerződést – a pályázat eredményhirdetését követő 15 napon belül – a Palota Holding Zrt. köti meg. Ha a bérleti szerződés megkötése a pályázat nyertesének érdekkörébe tartozó bármely okból határidőre nem történik meg, akkor a nyertes pályázó elveszti a helyiségbérleti jogosultságát, és az ajánlati biztosítékként befizetett összeget. Ebben az esetben az ajánlati biztosíték a Palota Holding Zrt-t illeti meg.
3. A pályázat nyertesével való szerződéskötés megghiúsulása esetén a helyiség bérbevételi lehetőségét a Palota Holding Zrt. a következő legkedvezőbb pályázatot benyújtott pályázó számára felajánlhatja.
4. Ha a pályázati eljárás úgy zárul, hogy nincs nyertes pályázó, vagy a 3. pont szerinti felajánlás nem történik meg, illetve a helyiségbérleti szerződés bármely okból a pályázati eljárás lezárását követő 30 napon belül sem jön létre, akkor a Palota Holding Zrt. köteles a helyiséget ismételten felvenni a pályázattal bérbe vehető helyiségek listájára.

## INDOKOLÁS

### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) ök. rendelet a hatálybalépése óta számtalanszor 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.

Az időközben megalkotott magasabb szintű jogszabályok lehetővé teszik, hogy az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokra és helyiségekre az ugyancsak a tulajdonában álló gazdasági társasággal vagyonkezelési szerződést kössön.

Élve ezzel a lehetőséggel 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.

### RÉSZLETES INDOKOLÁS

#### Az 1. §-hoz

A Tervezet 1. §-a megállapítja a rendelet tárgyi hatályát, megállapítva azon kört is, amelyre a hatály más jogszabályokban történő rendezettség miatt nem terjed ki. Utal továbbá a § a magasabb szintű jogszabályok alkalmazhatóságára.

#### A 2. §-hoz

A Tervezet - a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően - mindjárt az elején tisztázza a használt fogalmakat.

#### A 3. és 4. §-hoz

A helyiségek feletti bérbeadói jogok gyakorlóit sorolja fel, megjelölve azt a vagyoni kört is, amely felett rendelkezni jogosult.

A helyiséggazdálkodási koncepció alapján szűk, de garanciális jelentőségű az a kör, ahol a Képviselő-testület, illetve a Pénzügyi és Költségvetési, Tulajdonosi és Vagyonkezelési Bizottság /a továbbiakban: Bizottság/ döntési jogköre megmarad, egyebekben a Palota Holding Zrt. gyakorolja a bérbeadót megillető jogosítványokat

#### Az 5. §-hoz

Tekintettel arra, hogy szűk körben marad meg a Képviselő-testület, illetve a Bizottság döntési jogköre, szükségesnek látszik a tulajdonosi kontroll fenntartása, ezért rendelkezik a Tervezet a Palota Holding Zrt. beszámolási kötelezettségéről.

#### A 6. §-hoz

A helyiségek bérbeadásának módját határozza meg.

Helyiséget bérbe 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 döntési kompetenciájának fenntartása, ezért rendelkezik úgy a Tervezet, hogy a mentesítésre a Képviselő-testület bizottsága jogosult.

Egyebekben a pályázati eljárás részletes szabályait a Tervezet melléklete tartalmazza.

A helyiségekkel való okszerű és célszerű gazdálkodás érdekében a pályáztatásról a vagyonkezelő gondoskodik. A Tervezet az alapvető kereteit határozza meg a pályázati eljárásnak, amelytől a vagyonkezelő nem térhet el.

#### **A 7. és 8. §-hoz**

A pályázati eljárás általános szabályait tartalmazza. A helyiségekkel való okszerű és célszerű gazdálkodás érdekében a pályáztatásról a vagyonkezelő gondoskodik.

A pályázat nyilvánosságának biztosítása érdekében határozza meg a Tervezet a közzétételi kötelezettségeket.

A pályázatok bontását, eredményének megállapítását öt tagból álló bizottság végzi, melyből egy-egy tagot a Bizottság, illetve a jegyző delegál.

Részletesen tartalmazza a Tervezet a pályázat eredményének a megállapításáról szóló rendelkezéseket, valamint a nyertességre és a szerződés megkötésére vonatkozó szabályokat, valamint a Palota Holding Zrt. felhatalmazását arra, hogy kétszeri eredménytelen pályázatot követően a helyiséget pályázaton kívül hasznosítsa.

#### **A 9. §-hoz**

A pályázaton kívüli bérbeadás lehetőségeit részletezi.

Ezek az esetek egyrészt a Tulajdonos érdekkörében merülnek fel, így az erről szóló döntés is őt illeti.

Másrészt - a hatályos rendelet rendelkezéséhez hasonlóan - a Tervezet is előnyt kíván biztosítani az olyan bérlők számára, akik már bérlői a helyiségnek, az abban folytatott tevékenységüket a jövőben is folytatni kívánják, és vállalják a kedvezőbb tartalmú bérleti szerződés feltételeit. Emellett a Tervezet lehetővé teszi, hogy alkalmi jelleggel, rövid időre,

legfeljebb 6 hónapra, pályáztatás nélkül is bérbe lehessen adni.

Ez utóbbi esetekben a döntés joga a Palota Holding Zrt-t illeti.

#### **A 10. §-hoz**

A bérbeadás időtartamáról, feltételeiről és a bérleti díjról rendelkezik.

A hatályos rendelethez képest lehetőség nyílik a határozatlan időre történő bérbeadásra is, de főszabályként megmarad a határozott idő, melynek maximális időtartama 5 év lehet.

A Tervezet részletes rendelkezéseket tartalmaz az 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.

E paragrafus rendelkezik a kedvezményes, azaz kedvezményes bérrel történő bérbeadás lehetőségéről is.

#### **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 100%-kal emelheti.

#### **A 12. §-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, bizonyos esetekben pedig közjegyzői okiratba.

A Tervezet itt tartalmaz szabályokat a bérbeadó hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházásokkal, a helyiségben székhely vagy telephely létesítésének feltételeivel kapcsolatban is.

A Tervezet rendelkezik, mégpedig kizáró módon, a bérelt helyiségbe való befogadásról, az albérletbe adásról és a bérleti jog átruházásáról, illetve cseréjéről.

### **A 13. §-hoz**

A helyiségben korábban folytatott tevékenységi kör megváltoztatásának a szabályait tartalmazza.

### **A 14. §-hoz**

A helyiségbérlet megszűnésének az eseteit részletezi, különválasztva azokat az eseteket amikor a bérbeadó köteles, és azokat az eseteket amikor jogosult felmondani.

Emellett rendelkezik a Tervezet azoknak a bérleti szerződéseknek a megszűnéséről, ahol a helyiség székhelyként, vagy telephelyként bejegyzésre került.

### **A 15. §-hoz**

Az Önkormányzat és a Palota Holding Zrt. közötti eljárási szabályokat tartalmaz.

### **A 16. §-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 a helyi 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 foglaltak annyiban van környezetre gyakorolt közvetlen hatása, amennyiben a bérbe adott helyiségben - jogszerűtlenül - a környezetre káros tevékenységet folytatnak, vagy a közösségi együttélés szabályait megsértik. 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 adminisztrációs terheket, valamint megszüntetik a meglévő párhuzamos feladatellátást.

#### **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: Hajdu László polgármester,

mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos), másrészről a

**Palota Holding Ingatlan- és Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

(1151 Budapest, Száraznád utca 4-6.)

adószám: 10706996-2-42

cégjegyzékszám: 01-10-041768

képviseli: dr. Kiss Gyula vezérigazgató,

mint vagyongazdálkodó (a továbbiakban: Vagyongazdálkodó, 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: Möt./ 143. § (4) bekezdés i) pontja alapján rendeletben kell meghatározni azon vagyonelemeket, amelyekre az önkormányzat vagyongazdálkodói jogot létesíthet, továbbá a vagyongazdálkodói jog megszerzésének, gyakorlásának, valamint a vagyongazdálkodás ellenőrzésének a szabályait.
2. Tulajdonos Képviselő-testülete 2012. június 27-i ülésén 651-652/2012. számú határozataival elfogadta az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Konceptióját és felkérte a polgármestert, hogy az elfogadott Vagyongazdálkodási Konceptió alapján készíttesse 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 Ingatlan-gazdálkodási Programot.
4. A Möt. 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 a Tulajdonos vagyongazdálkodására versenyeztetés nélkül, közfeladat ellátásához kapcsolódva vagyongazdálkodói jogot létesíthet.
5. Tulajdonos Képviselő-testülete 2013. szeptember 25-i ülésén megalkotta az Önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló a 33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendeletét /a továbbiakban: Vagyongazdálkodási Rendelet/, melyben rendelkezett a vagyongazdálkodás szabályairól, melynek és az 1-4. pontokban megjelölt jogszabályok alapján Felek jelen szerződést megkötik.

### II. *Megállapítások*

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

2. Vagyonkezelő a Tulajdonos 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 helyrajzi szám, megnevezés, cím, alapterület és a bérlők feltüntetésével felsorolt helyiségek. A vagyonkezelésbe adott helyiségek 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 helyiségeknek a Tulajdonos által megállapított, a szerződés megkötésekor érvényes kataszteri és könyv szerinti értékét a 2. számú melléklet tartalmazza, a helyiségek címének és helyrajzi számának feltüntetésével.
3. Tulajdonos jelen szerződés időtartamára a III/1. pontban meghatározott helyiségeket 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 és viseli terheit) a Tulajdonos tulajdonjogának változatlanul hagyása mellett.
4. A vagyonkezelői jog a szerződés alapján a Vagyonkezelőt megillető, a jelen szerződés tárgyát képező vagyontárgyak 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. § (1) bekezdés 9. pontjában az Önkormányzat kötelező közfeladatként meghatározott lakás- és helyiséggazdálkodásból a helyiséggazdálkodásra alapítottan kerül sor. Vagyonkezelő a helyiséggazdálkodás feladatának ellátásához - ide nem értve a helyiségek működtetését, fenntartását - harmadik felet nem vehet igénybe.

### **IV. A helyiségek vagyonkezelésbe adása**

1. Tulajdonos az Nvtv. 11. § (1)-(9) bekezdése, a Mötv. 109. §-a alapján a III/1. pontban meghatározott, 1. számú mellékletben felsorolt helyiségekre 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 helyiségeket ismeri, azokat a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja.
5. Tulajdonos a III/1-2. pontban mennyiség és érték szerint meghatározott helyiségeket 2015. július 1. napjától kezdődően Vagyonkezelő vagyonkezelésébe adja.

6. Vagyonkezelőt jelen Vagyonkezelési Szerződés /a továbbiakban: Szerződés/ hatályba lépésének időpontjától megilletik a vagyonkezelő jogai és terhelik kötelezettségei.

#### **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 helyiségek birtoklására, használatára és hasznok szedésére az Nvtv. 11. § (8) bekezdésében rögzített korlátozásokkal.
2. Vagyonkezelő a helyiségekre vonatkozó használati jogát el nem idegenítheti, át nem adhatja, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti.
3. Vagyonkezelő a helyiségek hasznosítása során a jó gazda gondossággal tartozik eljárni, azokkal rendeltetésszerűen gazdálkodni, köteles állagukat megővni, köteles gondoskodni a vagyon értékének megőrzéséről. Vagyonkezelő a helyiségek hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon fenntartani. Az e kötelezettsége megszegésével okozott kárért a polgári jog általános szabályai szerint felel.
4. Vagyonkezelő a Szerződés 2. számú mellékletében meghatározott vagyon tárgyév december 31. napi összesített értéke /a továbbiakban: szerződéses érték/ és az érintett összes vagyon nyilvántartás szerinti nettó értéke közötti különbségként 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, vagy pótlólagos beruházásával /elemi kár esetén pótlásával/ a vagyon szerződéses értékének megőrzéséről. Vagyonkezelőnek lehetősége van - a Vagyonrendelet előírásainak betartása mellett - a III/5. pont szerinti közfeladat ellátását közvetlenül szolgáló helyiségek számának bővítésére, a VI/6. pont szerinti értéknövelő beruházások végzésére. A bővülésként jelentkező helyiségek, értéknövelő beruházások akkor válnak a Szerződés részévé, ha a bővítéshez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.
5. Tekintettel arra, hogy az 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. Az elkülönített bankszámlán felhalmozott összeget saját javára és kockázatára lekötetheti, állam által garantált értékpapírokba fektetheti, illetve átmenetileg - év végi visszapótlási kötelezettséggel - egyéb feladatai időleges forráshiányára fordíthatja.
6. A Szerződéssel érintett helyiségek hasznosításának - a Tulajdonos által a VII/2. pont szerint üzemeltetésre esetileg biztosított keretből ténylegesen felhasznált összeget is a hasznosítás bevételeinek tekintve - számított eredményét a tárgyévet követő években a Vagyonkezelő köteles a III/5. pont szerinti közfeladatot biztosító helyiségállomány színvonalasabb üzemeltetésére fordítani. A beruházások akkor válnak a Szerződés részévé, ha ezekhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult. Vagyonkezelő az eredmény és az esetleges veszteség összegéről, 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, az aktiválás napja, vagy a Szerződés módosításában megjelölt nap, de legalább az év utolsó napja. Üzemeltetés esetén a keret felhasználásának időpontja a költség felmerülésének napja.

7. Vagyonkezelő a Tulajdonostól kapott, a Szerződés VII/2. pont felújítási alapja, illetve 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 az 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 helyiségeken harmadik fél /beleértve a bérbevevőt is/ forrásából végzett, részben, vagy teljesen megvalósult beruházásokat az aktiválások napjával a Tulajdonos tulajdonába kell adni azzal, hogy az érintett beruházás a Szerződés módosítása révén beépül a vagyonkezelés körébe.
9. Tulajdonos az általa vagyonkezelésre átadott helyiségek 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 túrni a Tulajdonos ellenőrzését a Vagyonrendeletben, illetve a Szerződés XIII. fejezetében meghatározottak szerint.
12. Tulajdonos a Vagyonkezelő tevékenységének elősegítése érdekében tartózkodik minden olyan intézkedés vagy döntés meghozatalától, amely a Vagyonkezelő jelen szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését veszélyeztetné, vagy jogait korlátozná.
13. Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett helyiségek 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.
14. Tulajdonosnak a Vagyonkezelővel történt előzetes egyeztetést követően jogában áll a vagyonkezelésbe adott helyiségek 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 helyiségek 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 helyiségekhez fűződő speciális szabályokat.
3. Vagyonkezelő saját nevében jogosult a helyiségek hasznosítására és üzemeltetésére, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló ./2015. (.. ..) önkormányzati rendeletben /a továbbiakban: Helyiségrendelet/ foglaltak alapján.
4. Vagyonkezelő bérbeadás esetén külön polgári jogi szerződés keretében állapodik meg a bérlővel/bérlőkkel, figyelembe véve a Helyiségrendeletben meghatározottakat.

5. Vagyonkezelő gyakorolja a helyiségek bérletével kapcsolatos felmondás jogát.
6. Vagyonkezelő jogosult saját és idegen forrásokból a helyiségeken 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 helyiségek bővítése, fejlesztése, minőségének javítása érdekében államháztartási, EU-s, vagy egyéb források elnyerésére pályázatot nyújthat be a kiíróhoz.

Államháztartási, vagy EU-s pályázat benyújtásához a Tulajdonos 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 helyiségekkel 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 helyiségek esetleges, a Szerződés hatályba lépését követően keletkezett közüzemi díjtartozásainak teljesítése, az ebből származó követelések és járulékai bérlők felé történő érvényesítése, az üres helyiségekkel kapcsolatos közüzemi és egyéb költségek rendezése.
10. Vagyonkezelő jogosult az Önkormányzat vonatkozó rendeleteiben, szabályzataiban meghatározottak betartásával a helyiségek felújításait a bérlőnek engedélyezni. Az ilyen felújítások bérbeszámítással történő rendezésekor is köteles a Vagyonkezelő 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 a Vagyonkezelő jogosulttá válik arra, hogy a vonatkozó jogszabályok szerint a Szerződésben érintett helyiségeket, a Szerződésben meghatározott értéken a jogszabályoknak megfelelően saját könyveibe felvegye azzal, hogy köteles ennek értékét a Tulajdonossal szembeni hosszú lejáratú kötelezettségként nyilvántartani.

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

12. Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett helyiségek tekintetében december 31-ei fordulónappal évente fizikailag is megvalósított /tételes, mennyiségi/ leltárt köteles végrehajtani, a Szerződés szerint képzett, illetve a Tulajdonostól kapott keretekkel köteles elszámolni, a vagyonkezelésbe vett helyiségek értékéről beszámolni.

## **VII. Az elszámolásokkal kapcsolatos rendelkezések**

1. Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett helyiségek működtetése során eredményes gazdálkodásra köteles. A Tulajdonos jogosult a vagyonkezelésbe adott helyiségekkel való eredményes gazdálkodás érdekében, különösen a bevételek növelése, illetve a költségek, valamint a kintlévőségek csökkentése érdekében szükséges intézkedésekre javaslatot tenni. Ez a lehetőség a Vagyonkezelőt is megilleti a Tulajdonos felé, melyet a Tulajdonos mérlegel és egyetértés esetén megteszi a szükséges intézkedéseket. Vagyonkezelő 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 Vagyonkezelő 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) biztosíthat.
3. Az önkormányzati vagyont gyarapító fejlesztések egyedi döntések alapján meghatározott összegét Vagyonkezelő az üzleti tervében fekteti le, amely kiterjed a felújításra és beruházásra, évenkénti ütemezés szerint, becslésen alapuló költségvetéssel alátámasztva. Vagyonkezelő köteles e feladatokat az üzleti tervben foglaltak szerint, határidőre elvégezni.
4. Az előző pontok szerint a Szerződéssel érintett helyiségekre és a Szerződés III/5. pontja szerinti közfeladattal összefüggésben biztosított keretek olyan felhasználási lehetőségek, amelyekben belül a Vagyonkezelő - a beruházásra vonatkozó szabályok betartása mellett - jogosult az érintett beruházásokat elvégezni, elvégeztetni, melynek során a Tulajdonos érdekeire figyelemmel kell lennie.
5. A Szerződés V/4., V/6., valamint az önerő vonatkozásában az V/8. pontjaiban a Szerződés vagyonkezelésbe 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. Az 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. Vagyonvédelem, vagyonbiztosítás, kártérítési felelősség**

1. Vagyonkezelő kötelezettsége, hogy az általa kezelt valamennyi helyiségre vonatkozóan érvényes vagyonbiztosítással rendelkezzen, amelynek kedvezményezettje a Vagyonkezelő.
2. A szerződés időtartama alatt a vagyonkezelésbe vett helyiségeknek a Vagyonkezelő hibájából történő megsemmisüléséből, megrongálódásából, a kötelező feladatainak elmulasztásából eredő és egyéb, neki felróható károkért a Vagyonkezelő a polgári jog általános szabályai szerinti felelősséggel tartozik.
3. A vagyonkezelés során harmadik személynek okozott károkért a Vagyonkezelő felel a Ptk. szerint.
4. Harmadik személy által a kezelésbe adott vagyonban okozott kár megtérítése érdekében a Vagyonkezelő jár el, amelynek során köteles minden lehetséges intézkedést megtenni, eljárást kezdeményezni.

#### **IX. A tevékenység biztosítékai**

1. Vagyonkezelő haladéktalanul köteles tájékoztatni a 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 hónapnál régebben lejárt köztartozása van és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
  - ha ellene végrehajtási eljárás indult, továbbá
  - 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 helyiségeket könyveibe felvenni, az ezeket érintő változásokat nyilvántartani.
2. Ennek keretében Vagyonkezelőnek az önkormányzati vagyonkimutatáshoz a tárgyévet követően, a jogszabályok szerinti részletezettséggel, összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásról.
3. Vagyonkezelőnek úgy kell a vagyonyilvántartását, ennek adminisztrációját a vagyonkezelésbe vett helyiségek 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, tárgyévet követő év március 31-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. A 4. pontban meghatározottakon túlmenően a Vagyonkezelő minden hónapban köteles tevékenységéről beszámolni a Tulajdonos illetékes Bizottságának, a Helyiségrendelet előírásai szerint.
6. 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 helyiségekkel összefüggésben a következő dokumentumokat köteles elkészíteni és a Tulajdonosnak átadni:
  - a kiértékelt, a Vagyonkezelő 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 vagyontárgyak változását, ezek aktuális nyilvántartási adatait tartalmazó, az V/2. pont szerinti összesítő kimutatást, az ehhez tartozó mellékletekkel együtt.
7. Vagyonkezelő a 100.000,- forintot meghaladó káresemény - többek között kár, hiány, selejtezés -, valamint egyéb rendkívüli esemény bekövetkezését követően haladéktalanul, de legkésőbb ettől számított 3 napon belül, az eseményhez tartozó bizonylatok másolatának benyújtásával írásban értesíti a Tulajdonost.

## **XI. A szerződés időtartama**

1. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen szerződés 2015. július 1. napján lép hatályba és határozatlan időre szól.

## **XII. A szerződés módosítása, megszüntetése**

1. Vagyonkezelő a Szerződés hatálya alá tartozó helyiségek és az ahhoz tartozó vagyonkör megváltozása esetén a változás bekövetkezésétől számított nyolc napon belül köteles kezdeményezni a Szerződés módosítását.

2. Szerződő Felek egymással együttműködve gondoskodnak arról, hogy a Szerződés mellékletei minden év végén a tényleges helyzetet mutassák, a Szerződés 3. számú mellékletének összesített vagyoni értéke egyezzen meg a Vagyonkezelő könyveiben ezzel összefüggésben kimutatott vagyoni elemeinek összesített bruttó értékével. Ennek érdekében a Vagyonkezelő - a korábban általa kezdeményezett Szerződés módosításokat is figyelembe véve - minden év fordulónapjára a tárgyévet követő év január 20-ig elkészíti az érdekkörében megvalósult változásokkal /hiányok, selejtezések, stb./ kapcsolatosan a helyiségek számának, illetve a továbbra is meglévő helyiségek és az ahhoz tartozó vagyon értékének módosult adatait tartalmazó Szerződés módosításának tervezetét. Tulajdonos az érdekkörében bekövetkezett változásokkal /a vagyonkezelésből történt kivonás, az V/4., az V/6. és az V/7. pont szerinti beruházás/ tárgyévet követő év január 31-ig a Szerződés módosítását kiegészíti és aláírásra előkészíti
3. A Szerződésben biztosított vagyonkezelői jog és jelen szerződés megszűnik:
  - közös megegyezéssel,
  - rendes felmondással,
  - rendkívüli felmondással,
  - Vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével,
  - az adott helyiség megsemmisülésével, erre a helyiségre vonatkozóan.
4. Szerződő Felek bármelyike jogosult a szerződést a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal rendes felmondással, 6 hónap felmondási idővel felmondani. Vagyonkezelőt ez a jogosultság kizárólag akkor illeti meg, ha a Tulajdonos nem biztosítja a vagyonkezeléshez szükséges, a Szerződésben vállalt feltételeket.
5. Tulajdonos a határozatlan idejű vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással, 2 hónap felmondási idővel akkor szüntetheti meg, ha:
  - Vagyonkezelő a vagyonkezelésre 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 helyiségeket leltár alapján a Tulajdonos részére visszaszolgáltatni, illetve a megszűnés időpontjára aktualizált Szerződés V/4. pont szerinti keret maradványát - 30 napon belül - az erre a célra elkülönített bankszámláról a Tulajdonos részére átutalni.
7. A Szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a hatályos Szerződéssel érintett valamennyi vagyonelem vonatkozásában a megszűnés napjától a Tulajdonost megillető valamennyi jog és kötelezettség, valamint a vagyonkezelői jog visszaszáll a Tulajdonosra. Vagyonkezelő a megszűnés időpontjával a vagyonkezelésbe vett helyiségekkel kapcsolatos valamennyi követelését köteles térítésmentesen a Tulajdonos részére átadni, a nyilvántartott óvadékokat átutalni. A vagyonkezelésbe adott helyiségekkel 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 adatba, valamint a közművagyonra és a vagyonkezelésre, üzemeltetésre vonatkozó adatba, okiratba betekinthez, arról adatszolgáltatást kérhet.
2. A tulajdonosi ellenőrzés keretében Tulajdonos képviselője jogosult:
  - a) a Vagyonkezelő vagyonkezelésében álló, önkormányzati tulajdonba tartozó helyiségek 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. Vagyonkezelő köteles a helyiségek nyilvántartását tartalmazó számítógépes adatbázisát a Tulajdonos Polgármesteri Hivatalának illetékes szervezeti egységeivel informatikai hálózaton keresztül megosztani és biztosítani, hogy Tulajdonos Polgármesteri Hivatalának illetékes szervezeti egységei napra kész adatokat tudjanak lekérdezni. Az ezzel kapcsolatos költségek a Tulajdonost terhelik.
4. 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 írásban tájékoztatja,
  - c) megállapításait tárgyszerűen, a valóságnak megfelelően ellenőrzési jelentésbe foglalja és a jelentéstervezetet és a végleges jelentést a Vagyonkezelő vezetőjének megküldi.
5. 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 a Szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködve kötelesek eljárni.
2. A 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. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a Mötvt., az Nvtv., az Ltv. és a vonatkozó önkormányzati rendeletek 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. A Szerződés a Tulajdonos Képviselő-testületének .../2015. (... ..) ök. számú határozatán alapul.
8. Vagyonkezelő tudomásul veszi, hogy a vagyonkezelésbe adott helyiségek vonatkozásában a helyiségek többségére különféle szervezetekkel és természetes személyekkel hatályos bérleti szerződések vannak érvényben. Ezen szerződések esetében a Vagyonkezelő jogutódként, jelen Szerződés alapján, minden külön jognyilatkozat nélkül a Tulajdonos helyébe lép.
9. Szerződő Felek külön megállapodásban rendelkeznek a Szerződés hatályba lépését megelőzően keletkezett kintlévőségek és hátralékok kezeléséről.
10. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a leltározás /helyiségek és a benne lévő berendezési, felszerelési tárgyak/ lefolytatásának rendjéről, a Szerződő Felek vonatkozó nyilvántartásainak egyeztetéséről, a Szerződés X/5. pontja szerinti adatszolgáltatások részleteiről, az ÁFA tekintetében követendő eljárásukról, a speciális gazdasági események könyveléséről a Szerződés aláírását követő 45 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, 2015. .... ..

.....  
 Budapest Főváros XV. Kerület  
 Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata  
 képv.: Hajdu László polgármester  
 Tulajdonos

.....  
 Palota Holding  
 Ingatlan- és Vagyonkezelő Zrt.  
 képv.: dr. Kiss Gyula vezérigazgató  
 Vagyonkezelő

Ellenjegyzem  
 Budapest, 2015. .... ..  
 dr. Lamperth Mónika  
 jegyző

Pénzügyileg ellenjegyzem  
 Budapest, 2015. .... ..  
 Hórich Szilvia  
 Közgazdasági Főosztályvezető

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