



Veresegyház Város Polgármestere


2112 Veresegyház, Fő út 35. Tel: 28 – 588-600 Fax: 28 – 588-646

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. december 8-i rendes/rendkívüli ülésére

Tárgy: **Döntés a Veresegyházi Városfejlesztő Kft. és Veresegyház Város Önkormányzat közötti Megbízási Szerződés módosításáról**

Készítette: Dr. Papp Dávid József egyéni ügyvéd

Látta és ellenjegyzte: 
Garai Tamás jegyző

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság

Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalható
A döntés elfogadásához egyszerű/minősített többség szükséges

Előterjesztés

Tárgy: Döntés a Veresegyházi Városfejlesztő Kft Megbízási Szerződésének módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat és a Veresegyházi Városfejlesztő Kft között Társasház- és bérlakás-üzemeltetés, társasházkezelés, társasházi közös képviselet ellátása tárgyában 2014. október 30-án létrejött és azóta többször módosított szerződést, a megváltozott körülmények miatt újra módosítani szükséges. Egyrészt, hogy a kezelt lakó ingatlanok felsorolásában beállt változásokat átvezethessük, másrészt azért, hogy az Önkormányzat tulajdonában és kezelésében lévő egyéb ingatlanok kezelésének jogát a Kft. átvehesse.

A Kft. kezelésében lévő és a jövőben kezelésbe kerülő ingatlanok vonatkozásában ingatlan kezelési feladatokat fog ellátni. A szerződés szerint többek között a bérlőkkel való kapcsolattartás, a bérleti díjak beszedését, a rezszi költségek kiszámlázását és beszedését, az ingatlanok állagának megóvását, a szükséges intézkedések megtételét a zavartalan üzemeltetés érdekében.

A meglévő szerződés módosításának hatályba lépése 2023. január 01. napja.

Kérem a **Tisztelt Képviselő-testület** hozzájárulását az előterjesztés elfogadásához.

Veresegyház, 2022. december 08.


Pásztor Béla
polgármester

Határozati javaslat:

1. Veresegyház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Ptk. 3:109.§ (4) bekezdése, az Mötv. 107. § utolsó mondata és az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 13/2007.(XI.7.) számú rendelete 14.§ (4) bekezdése alapján dönt a Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2112 Veresegyház Göncz Árpád tér 1. 1.emelet 214. cégjegyzékét vezető bíróság neve és cégjegyzékszám: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-128844, adószáma: 14768138-2-13, a továbbiakban: (Társaság) Megbízási szerződésének módosításáról.
2. A Képviselő-testület elfogadja a társaság Megbízási szerződésének a fenti 1. pontban foglalt döntéssel összefüggő módosításait 2023. január 01. napjától kezdődő hatállyal.
3. A határozat a Társaság ügyvezetőjének meg kell küldeni, aki azt a Határozatok Könyvébe be kell jegyezze.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

MEGBÍZÁSI SZERZŐDÉS
TÁRSASHÁZ- ÉS BÉRLAKÁS-ÜZEMELTETÉS,
TÁRSASHÁZKEZELÉS, TÁRSASHÁZI KÖZÖS KÉPVISELET
ELLÁTÁSÁRA,

A 2022. ÉV NOVEMBER HÓNAP __. NAPJÁN MEGHOZOTT
___/2022. (XI.__.) KT. SZÁMÚ HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
MÓDOSÍTÁSOKKAL EGYSÉGES SZERKEZETBEN¹

mely létrejött egyrésztt

Veresegyház Város Önkormányzata (székhelye: 2112. Veresegyház, Fő út 35., adószám: 15730576-2-13. statisztikai számjele: 15730576-8411-321-13, törzskönyvi azonosító száma a Magyar Államkincstárnál: 730578, képviseli: Veresegyház Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2002.(II.8). önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése alapján Pásztor Béla polgármester, jogi ellenjegyző: Garai Tamás József jegyző és az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Aht.) 37. §. (1) bekezdése szerint pénzügyi ellenjegyző Valkó Zoltánné pénzügyi osztályvezető, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-49565452-57481014), mint megbízó (továbbiakban: **Tulajdonos vagy Megbízó**)

valamint a

Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2112. Veresegyház, Göncz Árpád tér 1. I/214., cégjegyzékszáma és a cégjegyzéket vezető bíróság megnevezése: Budapest Környéki Törvényszék Cégbírósága Cg. 13-09-128844, adószáma: 14768138-2-13 képviseli: Csikós István Béla ügyvezető igazgató önálló cégjegyzési joggal, bankszámlaszáma: K&H Bank Zrt. 10402991-50515756-69561007), mint megbízott (a továbbiakban: **Megbízott**) között a mai napon az alábbi feltételek mellett:

I. A Megbízottra bízott feladatok

Megbízott feladata az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérleti díjáról szóló 1/2002. (II.6.) ÖR számú rendelet (a továbbiakban: R.) 5. §. (3) bekezdése, 3. § (7) bekezdése és 11.2. számú melléklete alapján a bérbeadó képviselőtestületben a bérleti szerződésekkel kapcsolatos jogcselekmények és jognyilatkozatok bérbeadó Megbízó helyett és nevében történő megtétele, a Megbízó Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok kezelése, bérlakások kezelése, a bérleti díjak beszedése.

Megbízó megbízza a Megbízottat a jelen megbízási szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletben felsorolt, a Megbízó Képviselőtestülete által meghatározott ingatlanok kezelésével, közös képviselőtestület ellátásával és az Önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlakás kezelésével.

Amennyiben a mellékletben szereplő ingatlanokon vagy ingatlanokban 200.000,- Ft-ot meghaladó mértékű javítás, beruházás válik szükségessé a Megbízott a Megbízó képviselőtestületben eljár és lebonyolítja a szükséges feladatokat, melyek elvégzéséhez az anyagi fedezetet a mindenkori éves költségvetés szabad kiadási előirányzata terhére a Megbízó biztosítja.

A Megbízott közös képviselő jogosult közvetített szolgáltatás igénybevételére. Megbízó felhatalmazza a Megbízottat a szükséges szolgáltatási, üzemeltetési és közüzemi szerződések megkötésére, a külön szolgáltatások díjainak a bérlők felé történő továbbszámlázására. Felek rögzítik, hogy a Pest Megyei Kormányhivatal Gödöllői Járási Hivatala PF-07/HAT1/00477-3/2018. számú igazolással 12/2018 nyilvántartási számon 50. sorszámon bejegyezte az üzletszerűen végzett társasházkezelői nyilvántartásba.

A R. 5. §. (2) bekezdése felhatalmazása alapján a Megbízott feladata a bérlakások üzemeltetése, a teljesen önkormányzati tulajdonban álló társasházak közös képviselőtestületének ellátása. Mindemellett fenti előírások szellemében a szükséges intézkedések megtétele. Megbízott feladata a fentiekre tekintettel különösen:

1. A házak gazdálkodási tervének elkészítése, elfogadtatása a Tulajdonossal, gazdálkodási terv betartása.
2. A Megbízott könyvelésében külön analitikus kimutatással megbontva kezeli a házak kiadásait, bevételeit. A továbbszámlázott költségek befizetéseit folyamatosan nyomon követi.
3. Teljesíti a házakhoz kapcsolódó fizetési kötelezettségeket, a számlák ellenőrzése és helyességének megállapítása után.

¹ A módosítások 2023. év január hónap 01. napjától kezdődő hatállyal lépnek életbe. Módosítva az I. pont első, második, harmadik, ötödik bekezdései, 6., 7., 10., 18., 24., 31. pontjai. Módosította továbbá a ___/2022 (XI.__.) Kt. számú határozat. Hatályos 2023. év január hónap 01. napjától kezdődő visszaható hatállyal.

4. Megbízott a házakat üzemelteti, a pénzforgalom jogosságát követően teljesíti az átutalásokat, illetve kifizetéseket.
5. Végzi a társasház adminisztrációs feladatait, bonyolítja levelezését, irattározását.
6. Biztosítja a tulajdonos részére a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges befizetési bizonylatokat.
7. Megbízott a kauciót, a bérleti díjakat és a külön szolgáltatások díjait jogosult a Megbízó képviselőjében közvetlenül beszélni a bérlőktől, illetve bérlők közvetlenül fizetik meg azokat a Megbízottnak. A megbízottnak e kötelezettsége nem vonatkozik azon lakásokra, amelyekre nem áll fenn bérleti szerződés és azokra sem, amelyekkel kapcsolatban a Megbízott a Megbízó felé élt a 9. pontban szereplő, a bérleti jogviszony megszüntetésére vonatkozó javaslatával. A bérlők esetleges fizetési késedelme kizárólag a Megbízott kockázata.
8. A Megbízott a hátralékos bérlőket/lakókat írásban felszólítja, kéthavi nem fizetés esetén a nem fizetővel szemben jogosult – a bérleti jogviszony felmondása kivételével – a bérbeadó képviselőjében a bérleti szerződésben foglalt szankciókat a bérlőkkel szemben alkalmazni. Amennyiben a megbízott a bérlővel a fizetési kötelezettségének elmaradása tárgyában minden intézkedést megtett – ideértve a bérlővel folytatott tárgyalást, a részletfizetési megállapodás lehetőségét, a kaució beszámítását – és a bérleti jogviszony fennmaradásának lehetősége nem áll fenn, úgy javaslatlalt él az önkormányzat felé a bérleti jogviszony felmondására.
9. A bérlő által felhalmozott – a megbízott által be nem szedett – közműtartozás mindaddig a megbízottat terheli, ameddig nem kéri a bérleti jogviszony megszüntetését a Tulajdonostól. Ezt követő időszakban – amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére nem kerül sor – keletkezett közműdíj megfizetése a tulajdonost terheli.
10. Biztosítja a társasházakban a szükséges hibaelhárításokat és egyéb javítási, ill. felújítási munkák elvégzését a gazdálkodási tervben, a társasházi közgyűlésen elfogadottak szerint. Gazdálkodási tervben elfogadott munkák megrendelése a Tulajdonos általános jóváhagyása alapján saját hatáskörben végezhető el – külön egyeztetés nélkül - 100.000,- Ft értékig. Ezen értékhatár felett költségvetést készített, melyet a Tulajdonos vagy a társasházi közgyűlés elé terjeszt a munka megkezdése előtt jóváhagyás céljából.
11. A gazdálkodási tervben nem szereplő munkák elvégzését a Tulajdonossal egyeztetve, a Tulajdonos jóváhagyásával rendelheti meg, végeztetheti el. Amennyiben azonnali beavatkozást igénylő esemény – életveszély elhárítása, vagyonvédelem – miatt az éves költségvetésben előirányzott pénzügyi keretet meghaladó kiadás válik szükségessé, a megbízott a Tulajdonos egyidejű értesítése mellett jogosult a legszükségesebb közvetlen kárelhárítás megtételére. Az ezzel kapcsolatosan felmerült igazolt kiadásokat a Tulajdonos köteles megtéríteni Megbízott részére.
12. Megbízó (Tulajdonos) köteles a Megbízott részére az épületek üzemeltetésének maradéktalan ellátásához szükséges anyagi eszközöket biztosítani. Pénzügyi teljesítés hiányából eredő kár a Tulajdonost terheli és a Megbízott mentesül a felelősség alól.
13. Megbízott képviseli a társasházakat a hatóságokkal, szolgáltatókkal, valamint harmadik személyekkel szemben, illetve Megbízót az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos ügyekben. Megbízott képviseli a Ptk. 6:11. § (2) bekezdése és az R. alapján a bérbeadó Megbízót a bérlőkkel szemben. Megbízott a bérlőkkel kapcsolatos bérbeadói nyilatkozatok megtételére a Megbízó írásbeli utasítása alapján jogosult.
14. Megkeresi a közös helyiségek előnyös feltételekkel történő hasznosításának lehetőségeit, az épület osztatlan közös tulajdonában lévő falfelületek bérbeadását. A Tulajdonossal egyeztetve a bérlővel a szerződést megkötö, az abban foglaltakat betartja, a bérleti díj befizetését figyelemmel kíséri. Az ebből származó bevétel a Megbízott bevétele, melyet a ház üzemeltetésére fordít.
15. Megbízott a közös képviselő és üzemeltetés ellátását cégszerűen vállalja, az ügyvezető alkalmazottjainak közreműködésével végzi a feladatot, valamint jogosult közvetített szolgáltatást igénybe venni.
16. Megbízott vállalja a házat érintő felújítási pályázatok figyelését, melyet a Tulajdonosnak előterjeszt.

II. Jelentési feladatok

17. Megbízott a Tulajdonosok/Közgyűlés igénye esetén lehetővé teszi a tételes ellenőrzést a pénzügyekre vonatkozóan: kiadás, bevétel, folyószámla egyenlegek, kötelezettségek, követelések, iratok, számlák, valamint a folyamatban lévő ügyek vonatkozásában.
18. Megbízott minden év május hónap 31. napjáig pénzügyi elszámolást készít az ingatlanok és lakások üzemeltetésével kapcsolatos költségek és bevételek alakulásáról a képviselő-testület részére, melyben számadatokkal és szöveges ismertetéssel mutatja be az előző évi gazdálkodást. Ezzel egyidejűleg előterjeszti jóváhagyásra a házak adott évről vonatkozó gazdálkodási tervét, a várható kiadások és a szükséges források megjelölésével.

III. Egyéb kötelezettségek

19. Megbízott megkötö a társasházak illetve a szerződés 1. számú mellékletében felsorolt ingatlanok szükséges szerződéseit, illetve szükség esetén a meglévők helyett – a Tulajdonosokkal egyeztetve – újat köt.
20. Megbízott gondoskodik az épület központi és közös tulajdonban lévő berendezéseinek működtetéséről.
21. Megbízott biztosítja a központi fogyasztásmérők leolvasását, a mért fogyasztásokat nyilvántartja és a bérlőknek kiszámlázza.
22. Megbízott a társasházakból származó valamennyi bevételt egyéb bevételeitől elkülönülten, külön számlán köteles kezelni.
23. Megbízott gondoskodik a társasházak házirendjének, okiratainak, az Általános Lakáshasználati útmutatójának elkészítéséről és ezek egy-egy példányának az épületekben való kihelyezéséről.

IV. Megbízási díj

24. Megbízott Megbízótól minden hónapban legfeljebb akkora mértékű bruttó megbízási díjra jogosult, amennyit a bérlőktől minden hónapban beszed. Beszedett az a Bérleti díj, amely a Megbízotthoz beérkezik. A beszedett bérleti díjak mértékét Megbízott bankszámlakivonatai vagy tételes analitikus kimutatás megküldésével igazolja Megbízó felé. Felek megállapodnak, hogy Megbízó Önkormányzat a saját bevételét képező bérleti díjba a Ptk. 6:49. §-a szerint beszámítja a Megbízottnak a megbízási díja bruttó összegét. A Megbízott által kiállítandó számlákon fel kell tüntetni, hogy pénzügyi rendezést nem igényel, valamint hivatkozni kell a beszámítási klauzulára is.
25. Amennyiben a Tulajdonos a bérleti szerződés megszűnésétől számított harminc (30) napon belül nem adja bérbé lakást, az üresen álló időszakra köteles a közös költséget a Megbízottnak megfizetni. E pont alkalmazásában közös költségnek számít: a 25. pont szerinti közös képviselői díj, a személyszállítás díja, a közös használatú helyiségek villany, gáz, termálvíz (geotermikus hőszolgáltatás) díjának az adott lakásra jutó része.

26. Kapcsolattartók:

Megbízó részéről: Jovanovic Dragutin 06-28 588-610

Megbízott részéről: Juhászne Koza Hajnalka 06-20/243-7199

V. A szerződésből adódó átmeneti feladatok és rendelkezések

27. A 2014. december 31-ig létrejövő bérleti jogviszony alapján beköltöző bérlőktől, az év végéig esedékes bérleti díjat és a kauciót még a Megbízó szedi be.
28. A tulajdonos a 2014. december 31-ig fennálló bérleti szerződésekre - 2014. december hó folyamán - új bérleti szerződéseket köt a bérlőkkel, 2015. január 1. napjától kezdődő hatállyal.
29. A megbízó folyószámláira befizetett és nyilvántartott, az I. pont (2) bekezdésében felsorolt ingatlanokkal kapcsolatos kauciók összegét a megbízó 2015. január 31-ig átutalja a Megbízott számlájára.
30. A 93/2018. (IV.23.) Kt. határozatban felsorolt ingatlanokra befizetett kauciók összegét a Tulajdonos átutalja a 2018.szeptember 30-ig a Megbízott bankszámlájára.

VI. Szerződési megállapodások

31. Jelen egységes szerkezetbe foglalt szerződés 2023. január 1-től kezdődően, határozatlan időre jön létre, egyben felváltja a 2014. január 8-án és 2019. február 25-én megkötött megbízási szerződést.
32. Jelen szerződést bármely fél hatvan (60) napos felmondási idővel írásban a másik félhez címzett egyoldalú nyilatkozatával, indoklás nélkül felmondhatja. A szerződés bármely okból történő megszüntetése esetén a Megbízott köteles a Társasházak valamennyi iratát a Megbízónak a társasházi törvényben, előírt formában és módon átadni és elszámolni.
33. A felek a szerződés ideje alatt a kölcsönös jó együttműködésre törekednek, az esetleges vitákat egyeztetés útján rendezik, per esetén az általános szabályok szerint a pertárgyértéktől függően illetékes Gödöllői Járásbíróság vagy a Budapest Környéki Törvényszék jogosult a jogvita eldöntésére.

34. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, az R., a Ktvr., valamint az egyéb ide vonatkozó jogszabályi előírások az irányadók. Felek kölcsönösen és egybehangzóan rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötése nem közbeszerzés köteles, mivel a jelen megbízási szerződés a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. III. törvény 9.§ (1) bekezdés h) pontja alapján a kivételi körbe tartozik (in-house szerződés).
35. Jelen szerződést, mely két egymással mindenben azonos példányban készült, a Felek clolvasták, mint akaratukkal egyezőt aláírták, majd abból egy-egy példányt átvettek.
36. Feleket a továbbiakban képviselő munkatársak a közgyűlés, lakógyűlés megtartásáról rendszeres tájékoztatást adnak.

A szerződés megkötésének időpontja: Veresegyház, 2014. október 30.

A módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva: 2022. évi december hónap 08. napján.

Ellenjegyzem: Veresegyház, 2022. december 08.

.....
Pásztor Béla
polgármester
Veresegyház Város Önkormányzata
Megbízó

.....
Garai Tamás József
jegyző
Veresegyház Város Önkormányzata
Megbízó

Az Áht. 37. § (1) bekezdése és az államháztartási törvény végrehajtásáról szóló 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet 55. § (2) bekezdés f) pontja alapján ellenjegyzem: Veresegyház, 2022. december 08.

.....
Valkó Zoltánné
pénzügyi osztályvezető
Veresegyház Város Önkormányzata
Megbízó

.....
Veresegyházi Városfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság
törvényes képviseletében
Csikós István Béla ügyvezető
Megbízott

1. számú melléklet

A Veresegyházi Városfejlesztő Kft által kezelt ingatlanok, bérlakások, társasházak:

	Név	cím
1.	Veresegyház Kertész utcai társasházak	Kertész u. 1.,3.,5.,7.,9.,11.,13.
2.	Veresegyház Bölcsőde utcai társasházak	Bölcsőde u. 1., 3., 5.
3.	Veresegyház Szent István tér 2. társasház	A,B,C,D épületben lévő önk-i lakások
4.	3 db szolgálati lakás	Veresegyház Gyermekliget u.
5.	3 db szolgálati lakás	Veresegyház Fő út 73.
6.	2 db bérlakás	Veresegyház Ráday u.
7.	Veresegyház Fő út 35 önk-Polgármesteri Hivatal	Veresegyház Fő út 35.
8.	Bogár Bernadett	Andrássy u. 30.
9.	Chereji Pál	Fő út 85.
10.	Gozdánné Lakatos Rita	Andrássy u. 12.
11.	Komondi Krisztina	Pázmány u. 24.
12.	Kovács Hajnalka	Fő út 122.
13.	Kurucz Csaba	Béke u. 22.
14.	Lakatos Attila Józsefné	Andrássy u. 38.
15.	Pakuné Vizin Tatjana	Szent Imre u. 17.
16.	Szabó László	Csokonai u. 16.
17.	Szénás Zsoltné	Kálvin u. 21.
18.	Tímár Gábor	Kálvin u. 11.
19.	Zán András	Újiskola u. 10.
20.	Kóti Károly	Hársfa u. 9.
21.	Baksa Tibor és Baksa Viktória	Hajdi u. 10.
22.	Üveges Szilvia Éva	Innovációs kp. Fő út 45-47
23.	BG-Mix Bt.	innov.kp fszt. 105.
24.	Déri Imre Józsefné	innov.kp fszt. 127.
25.	Dream Factory Kft.	innov.kp fszt. 108.
26.	Gulyás Tiborné	innov.kp fszt. 117.
27.	Márton Tímea	innov.kp fszt. 117.
28.	Klement Attila László	innov.kp fszt. 106.
29.	Szerencsejáték Zrt.	innov.kp fszt. 112.
30.	Varga-Blaskó Kft.	innov.kp fszt. 111.
31.	Varga Gyuláné	innov.kp fszt. 128.
32.	Ujvári Beatrix	Városháza fszt. 2.
33.	3 H Príma Kft.	Városháza fszt. 4.
34.	Novák Bence Gergő	Városháza fszt. 3.
35.	Czene Erzsébet	Városháza fszt. 6.
36.	Hory-Plast Plusz Kft.	Városháza fszt. 5.
37.	Protone Audio Kft.	Városháza fszt. 8.
38.	Zöld Híd B.I.G.G. Kft.	Városháza fszt. 9.
39.	Bubenyák Réka	Fő út 53. Átrium üzletház
40.	Tündérem Világa Bt.	2919/4.hrsz. Patak, Ponty sarok
41.	Támaszpont MOPKA	Kálvin u. 7.
42.	Botos László	Nap u. 20.
43.	Bogár Szergej és Samók Sándor	Fő út 66/A

továbbá a Megbízó Képviselőtestülete által meghatározott társasházak-kezelésével, közös képviselet ellátásával és az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérlakás kezelésével.

Veresegyház, 2022. december 08.