

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

-önkormányzati bérlakások üzemeltetésére-

Amely létrejött *egyrésztől Oroszlány Város Önkormányzata* (2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út 78., bankszámla száma: 12028003-00254374-00100004, adószáma: 15729631-1-11, képviseli: *Lazók Zoltán polgármester*), mint **megbízó**, (a továbbiakban: Megbízó)

másrészről
a **VARIKONT Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (röv. cégneve: VARIKONT Kft. székhelye: 2840 Oroszlány, Táncsics M. utca 59. cg.: 11-09-022244 bankszámla száma: 12028003-01419314-00100008, adószáma: 24766780-2-11, képviseli *Dudás Kinga ügyvezető*), mint **megbízott** (a továbbiakban: Megbízott) között az alábbiak szerint:

I. Előzmények

- Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások üzemeltetésére vonatkozóan az Önkormányzat, mint megbízó az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-vel, mint megbízottal 2003. április 29-én szerződést kötött, mely szerződés 2003. május 1. napjától kezdődően 2007. december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A szerződés 2006. december 30-án módosításra került, mivel az 51/2006. (VI.27.) és a 111/2006. (XII.12.) Kt. sz. és a 99/2008 (IX.23.) Kt. sz., 140/2008. (XII.9.) Kt. sz., a 37/2010 (III.23.) Kt. sz., illetve a 147/2010 (XII.14.) Kt. szám határozatokban a bérlakás-rendszer jelentős átalakításáról született döntés.
- Megbízó önkormányzat e feladatok ellátására, lényegében az e szerződésben is rögzített tartalommal 2015. január 7-én az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-vel kötött szerződést, melyet felek közös megegyezéssel, az egymás közötti elszámolás rögzítésével 2015. március 31-i hatállyal megszüntettek. E szerződéssel felek a településüzemeltetési feladatok –köztük az e szerződés tárgyát képezőek- hosszabb távon a VARIKONT Kft-általi ellátását célozzák. Az új Megbízott a jelen szerződés szerinti tevékenységet a Megbízóval kötött, 2015. április 1. napjától kezdődően látja el, ezért az önkormányzati bérlakások listája, a bérlők (lakáshasználók) adatai és a bérleti jogviszonyra vonatkozó teljes iratanyag (hátralékok kimutatása, bírósági eljárások, az egyes lakások elkülönített vízhasználatára mérésre szolgáló mellékmérők jegyzéke) átadás-átvételére eljárást kell lefolytatni.
- Az 1. pontban hivatkozott határozatok az átalakítás irányait a következőkben jelölték meg:
 - a Petőfi udvar 3/a, 3/b épület folyamatos kiürítése, lezárása,
 - a megmaradó szociális bérlakások helye a Petőfi udvar 4-5. számú épület (névjegyzék a bérlakás-rendszer teljes átalakításáig nem állítható),
 - a bérlakások üzemeltetésének forrása a befolyt lakbér, a helyi rendelet szerinti lakbértámogatás, a befolyt közüzemi díj (vízdíj), és az önkormányzati kiegészítés.
- Jelen szerződés megkötésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2012 (XI.15.) önkormányzati rendelet 5 §. (4) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor az alábbiak szerint.
- A Képviselő-testület a bérlakások üzemeltetésének forrásaként a Kt. sz. határozatnak megfelelően továbbra is a befolyt lakbért, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást és a befolyt közüzemi díj (vízdíj) bevételeket jelölte meg, azzal, hogy a bevételekből meg nem térülő kiadásokra **bruttó 465.000 Ft/hó** összeget, önkormányzati kiegészítésként az üzemeltetőnek megtérít, a jelen szerződés szerinti eljárási rendben.*

II. A szerződés hatálya

- Jelen szerződés Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások 2015. április 1. napjától határozatlan időtartamig terjedő üzemeltetésére irányul.
- A jelenlegi bérlakás állomány számszerű alakulásáról és megoszlásáról készített összefoglaló adatok az alábbiak:

Bérlakás típusa	Jelenlegi db szám
<i>Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény (Petőfi udvar 3/a, 3/b)</i>	-
<i>Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény (Petőfi udvar 1-7.)</i>	48
<i>Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény (orvosi lakás)</i>	1
<i>Vegyes tulajdonú épületben lévő bérlemény</i>	19
<i>Szolgálati jelleggel bérbe adott bérlemény</i>	4
Összesen:	72

3. Jelen szerződés nem terjed ki a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatokra (Petőfi udvar 6-7. számú épület őrzés-védelme, szükségessé váló ki értékű állagmegóvási munkák végzése, pénzbeli térítési díj kifizetés, *illetve a Petőfi udvar 4-5. szám alatti ingatlanok üres lakásainak lezárására és az üres lakások lakhatóvá tételére*), mely feladatokra a felek külön megállapodást kötnek.

III. Megbízott feladatai

1. A bérbeadói (tulajdonosi) jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:

- Piaci típusú bérlakás igények nyilvántartásba vétele, óvadék kezelése, bérleti szerződések a Megbízott a saját nevében történő megkötése. A szociális bérlakások bérlőit a Megbízó, a piaci alapon bérbeadott lakások bérlőt az önkormányzati rendeletben, határozatokban foglaltak szerint Megbízott választja ki, a szolgálati lakások bérlőit a Megbízó, illetve a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezet jelöli ki.
- Bérleti jogviszony megszűnésével, megszüntetésével, módosításával kapcsolatos ügyintézés. (Felmondás, díjhátralék behajtása, fizetési meghagyás, végrehajtás, kilakoltatás) Amennyiben a lakás állaga a felméréshez képest rendeltetésellenes használat, rongálás miatt a bérlő hibájából romlott, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 25. §.(3) bekezdésre hivatkozva Megbízott köteles a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Megbízott köteles a bérlőket ezen feltételről a felméréssel egyidejűleg írásban tájékoztatni. A lakás kiürítéséről hozott jogerős bírói döntés esetén Megbízott jogosult dönten a végrehajtási eljárás megindításáról. Megbízott köteles a végrehajtást kezdeményezni, ha a felmondásra a lakás rongálása miatt került sor, vagy ha más okból történt felmondásnál a rongálás is megállapítható.
- Részletfizetési megállapodások megkötése (díjhátralék esetén.)
- A megüresedett lakások hasznosítására vonatkozóan javaslat készítése a Megbízó számára.
- Bérlőtársi szerződés, bérleménybe történő befogadás, lakáscsere esetén bérbeadói hozzájárulás. Nem adható hozzájárulás, ha a bérleményt a bérlő olyan mértékben rongálja, amely miatt azonnali felmondásnak helye lenne, vagy ha a bérlőnek lakbér-, vagy közüzemi díj tartozása van.
- A bérlakások állapotának ellenőrzése. A bérleti szerződések megkötése előtt a lakásban állapotfelmérés készítése, melyet a leendő bérlővel is alá kell íratni.
- Adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos ügyintézés (igazolás kiadása, kapcsolattartás.)
- Bérbeadói, bérlői megállapodások megkötése (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására, korszerűsítésére.)

2. Közüzemi díjak rendezése:

- Távhőszolgáltatási díj elszámolása: A távfűtés és melegvízellátás díját a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg.
- Hidegvíz- és szennyvízelvezetési- és kezelési díj elszámolása:
 - A vegyes tulajdonú épületekben a mellékmérőn mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg. Mellékmérővel történő elszámolási lehetőség hiányában a bérlőt

terhelő vízdíjat Megbízott a társasházközösség részére fizeti meg, egyidejűleg a díjfizetésre a bérlőt, lakáshasználót kötelezi.

- *Az önkormányzati tulajdonú épületekben a mellékmérőn mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg.*

3. A vegyes tulajdonú társasházakban a társasházi ügyek intézése:

- Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselte.
- A közös költséggel, illetve felújítási alapokkal kapcsolatos ellenőrzési nyilvántartási feladatok ellátása, az önkormányzati tulajdoni hányad arányának megfelelő karbantartási és felújítási számlák fogadása, jogos igények elismerése.

4. A tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása:

- a közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás)
- közműellátásról való gondoskodás
- kéményseprő szolgáltatás
- rágcsálóirtás.

5. Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása, ezen belül különösen:

- díjelőírás, számlázás, díjbeszedés,
- közös költség és egyéb költség átutalása,
- könyvelés,
- hátralékok nyilvántartása és behajtása,
- ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése,
- lakásokkal kapcsolatos statisztikai jelentés készítése a Megbízó részére,
- a bérlők bérleti jogviszonyának folyamatos nyilvántartása és azzal kapcsolatos tájékoztatók készítése a bérlők és a bérlőkijelölő (önkormányzat) felé, a szociális és szolgálati jelleggel és piaci alapon bérbeadott lakások nyilvántartási elkülönítésével.
- Üzemeltető elkülönített nyilvántartást vezet a kiadásokról és bevételekről, mely alapján Megbízó számára, kérésére, beszámol tevékenységéről.

6. Karbantartási feladatok:

- az épület karbantartása
- gondoskodás az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról
- a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben, vezetékjeiben keletkezett hibák megszüntetése
- a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzése
- a bérlők által bejelentett karbantartási igények fogadása, azok jogossága kivizsgálása
- a karbantartási feladatokhoz kapcsolódó ügyintézés: árajánlatok kérése, kivitelező kiválasztása, kivitelezési szerződések megkötése, munkálatok műszaki ellenőrzése, műszaki átadás-átvétel, számlák leigazolása és kiegyenlítése.

IV. Pénzügyi feltételek

1. Jelen szerződésben foglalt feladatok ellátásnak fedezete:

- a befolyt lakbér
- a helyi rendelet szerinti lakbértámogatás
- a hátralékokból befolyt összeg
- önkormányzati kiegészítés.

2. Megbízott az önkormányzati lakásban lakó bérlőktől, illetőleg lakáshasználóktól az önkormányzat nevében jogosult bérleti, illetőleg lakáshasználati díjat szedni. A díjbevételekkel Megbízott elszámol. A díjbevételekkel Megbízott sajátjaként rendelkezik. A szerződés teljesítésével összefüggő kiadások, költségek közvetlenül a megbízott nevére szólnak, a lakbér- lakáshasználati díj hátralék, illetve közüzemi díjhátralék behajtása a Megbízott kockázatára történik, a behajthatatlan díjhátralékot Megbízó nem téríti meg.

3. A bérleti, illetőleg lakáshasználati díj mértékét az önkormányzat rendelete tartalmazza, a díjváltozásra Megbízott tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.
4. A lakbértámogatást Megbízó első ízben az arra való jogosultságot megállapító határozat meghozatalát követő hónap 15. napjáig, visszamenőleg a jogosultság napjától, összevontan utalja át Megbízott számlájára, ezt követően a lakbértámogatást összevontan, a tárgy hónap 15. napjáig utalja át. A lakbértámogatásra jogosultakról és a javukra átutalt összegekről Megbízó külön jegyzékben tájékoztatja a Megbízottat.
5. Megbízott a jelen fejezetben írtakon kívül egyéb jogcímen a szerződés teljesítéséért ellenszolgáltatásra nem jogosult.

IV. A bevételekből meg nem térülő kiadások rendezése

1. Megbízott elkülönített nyilvántartást köteles vezetni a jelen szerződéssel összefüggő kiadásairól és bevételeiről, mely alapján a Megbízó számára beszámol tevékenységéről.
2. Megbízott évente két alkalommal - január 1-től június 30-ig, illetve július 1-től december 31-ig terjedő időszakokra vonatkozóan – köteles elkészíteni a Megbízó részére átadni az (1) bekezdés szerinti beszámolót, a tárgyidőszakot követő hónap utolsó napjáig. A beszámoló elfogadásáról a Képviselő-testület soron következő ülésén dönt.
3. Megbízott a 3. bekezdés szerinti beszámolási kötelezettségén túl is köteles a Megbízó kérésére a jelen szerződéssel összefüggő kiadásairól és bevételeiről tájékoztatást adni, illetve a Megbízó kérésére köteles együttműködni annak érdekében, hogy Megbízó a beszámolóban szereplő adatok valóságáról helyszíni bejárás során győződhessen meg.
4. Amennyiben Megbízott jelen szerződés teljesítésével összefüggő bevételei nem fedezik a szerződés teljesítésével összefüggő kiadásokat, Megbízó a különbözetet a beszámoló elfogadását követő 30 napon belül, Megbízott megtéríti a Megbízott számlájára
5. Megbízott évente november 30-ig köteles részletes tervet készíteni a bérlakás-üzemeltetéssel összefüggésben a következő évben várható kiadásokról és bevételekről, valamint köteles javaslatot tenni a tevékenység ellátásához szükséges önkormányzati kiegészítés mértékére.

V. A szerződés idő előtti megszűnése

1. E szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett, írásbeli, egyoldalú nyilatkozatával felbonthatja, 120 napos felmondási idő betartásának kötelezettsége kikötésével.

VI. Záró rendelkezések

1. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Ltv, és az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 22/2007. (XI.14.) Ör. rendelet rendelkezései irányadóak.
2. Felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.
3. *E megállapodás megkötésére a Kt. ... számú határozata szerinti felhatalmazása alapján kerül sor.*

Oroszlány, 2015. december.....

.....
Oroszlány Város Önkormányzata Megbízó
Lazók Zoltán polgármester

.....
VARIKONT Kft. Megbízott
Dudás Kinga ügyvezető

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző

.....
Dr. File Beáta jegyző

.....
Bársony Éva osztályvezető