

# KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS

## 1. SZERZŐDŐ FELEK

- 1.1. **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata** /1041 Budapest, István út 14.; statisztikai azonosítója: 15735674-8411-321-01; képviseli: Wintermantel Zsolt polgármester/ (a továbbiakban: **Önkormányzat**) és
- 1.2. **UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** /székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.; cégjegyzékszám: 01-10-042083; adószáma: 10804001-2-41; képviseli: dr. Telek Zoltán az igazgatóság elnöke/ (a továbbiakban: **Közszolgáltató**)

## 2. ELŐZMÉNYEK

- 2.1. A helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 1) és 9) pontja és 23. § (5) bekezdés 5) és 14) pontja, valamint a 107. §-a alapján az Önkormányzat feladata, hogy a törvényben meghatározott kötelező és önként vállalt feladatainak ellátásához szükséges, tulajdonában lévő ingatlanok tekintetében a folyamatos működtetésről és hasznosításról, valamint fejlesztésről gondoskodjon. E közszolgáltatási feladatok biztonságos, hatékony és jó minőségben történő ellátásával, az Önkormányzat – a ...../2016. (XII.15.) sz. önk. határozata értelmében – Közszolgáltatót bízta meg, és a Közszolgáltató részére a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) sz. önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) – az ott meghatározott alanyi, tárgyi és tevékenységi körben, illetőleg időbeli és területi hatállyal – kizárólagos jogot biztosított.
- 2.2. Jelen Közszolgáltatási szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) 1. számú melléklete (*Közszolgáltató által kezelt ingatlanok*) tartalmazza azon ingatlanokat, amelyeket az Önkormányzat a Közszolgáltató feladatkezelésébe ad.
- 2.3. Felek a Vagyonrendeletben foglalt felhatalmazás pontos kereteinek kialakítása érdekében a Szerződésben – a Külön Jogszabályokkal összhangban – meghatározzák a Közszolgáltatót terhelő Közszolgáltatási Kötelezettség tartalmát, mennyiségi és minőségi paramétereit, területi és időbeli hatályát, valamint a Vagyonrendeletben biztosított Kizárólagos Jog tartalmát.
- 2.4. Felek az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat (HL L 7., 2012.1.11., 3. o.) alapján a Szerződésben rögzítik azon Kompenzációnak (költségkiegyenlítésnek) a mértékét, kiszámításának módját, valamint teljesítésének módját és feltételeit, amelyet az Önkormányzat – a jogszabályokkal összhangban – anyagi juttatásként nyújt Közszolgáltatónak, a Közszolgáltatási Kötelezettség Közszolgáltató általi teljesítésének ellentételezéseként annak érdekében, hogy a Közszolgáltatási Kötelezettségekből eredő költségek fedezete és az Ésszerű Nyeréség biztosított legyen.
- 2.5. Felek, tekintettel a jelen Szerződésben megfogalmazott feltételekre, valamint a közszolgáltatás keretébe bevont vagyonelemek jellemzőire, kinyilvánítják, hogy a szerződés

keretein belül, annak teljesítése kapcsán arra törekcsenek, hogy a Közszolgáltatási Tevékenység bevételei minél inkább fedezetet biztosítsanak a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítése során fellépő összes költségre és ráfordításra, így a Kompenzáció mértéke változatlan feladatellátás mellett csökkenjen.

## **MINDEZEKRE TEKINTETTEL, A FELEK AZ ALÁBBIKBAN ÁLLAPODNAK MEG**

### **3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA, A KÖZSZOLGÁLTATÁSI KÖTELEZETTSÉG TARTALMA**

Jelen Szerződés alapján Közszolgáltató az Önkormányzat, mint megbízó részére az alábbi Közszolgáltatási Tevékenység ellátására köteles úgy, hogy az Önkormányzat, vagy valamely szerve tulajdonában levő, jelen szerződés hatálya alá tartozó ingatlanokkal kapcsolatos alábbi feladatokat, illetve ingatlanokhoz közvetlenül nem kapcsolódó egyéb alább megnevezett feladatokat a Közszolgáltató az Önkormányzat közszolgáltatási feladatainak biztosítása érdekében, az önkormányzati érdekek szem előtt tartásával köteles ellátni.

#### **3.1. Az Ingatlanokat érintő üzemeltetési, fenntartási és/vagy hasznosítási feladatok**

Közszolgáltató e szerződésben meghatározott feladatok hatékony és magas színvonalú elvégzése érdekében az 1. sz. mellékletben szereplő lakás és nem lakás célú ingatlanokat a vonatkozó jogszabályok és jelen Szerződésben megfogalmazott korlátok között a Ptk. XLVI. Fejezetében foglaltak szerint haszonkölcsönbe veszi, míg Önkormányzat érintett ingatlanokat haszonkölcsönbe adja azzal, hogy Közszolgáltató az ingatlanokat tovább bérbe, illetve használatba adhatja harmadik személy részére. Közszolgáltató az e szerződésben foglalt elszámolás terhe mellett az ingatlanokkal kapcsolatos bevételeket saját nevében szedi be és a felmerülő költségeket és ráfordításokat saját nevében teljesíti. A haszonkölcsönből származó, jelen szerződés, illetve a mindenkori számviteli szabályok alapján számított hasznót Közszolgáltató az egyéb jelen szerződés hatálya alá tartozó közszolgáltatási feladatainak ellátására fordíthatja, illetve az Ésszerű Nyereség mértékéig a saját tőke részeként számolhatja el.

Felek a piaci igényekhez rugalmasan alkalmazkodó hasznosítási lehetőségek megteremtése, valamint a költséghatékony és optimális vagyongazdálkodás elérése érdekében alkalmazzák a haszonkölcsön intézményét azzal, hogy a jelentős jövedelemtermelő képességgel rendelkező nem lakás állomány haszonkölcsönbe adása kifejezetten azzal a céllal történik, hogy az átadott üzemeltetési és lakásgazdálkodási feladatok forrása a Közszolgáltatónál a lehető legnagyobb mértékben rendelkezésre álljon, így csökkentve a jelen szerződés alapján Közszolgáltatónak nyújtandó támogatás mértékét és megteremtve az önálló ingatlangazdálkodás feltételrendszerét.

Jelen Szerződés alapján Közszolgáltató az Önkormányzat mint megbízó részére az alábbi Közszolgáltatási Tevékenység ellátására köteles:

### **3.1.1. Közszolgáltató ingatlanüzemeltetési és -fenntartási feladatai**

#### **3.1.1.1. Lakás és nem lakás céljára szolgáló ingatlanokkal kapcsolatos feladatok**

A Közszolgáltató – a Szerződés 1. sz. mellékletében, illetve a mindenkor hatályos Éves Közszolgáltatói Tervben meghatározott részletek szerint – a Külön Jogszabályokkal összhangban gondoskodik az Ingatlanok hasznosításáról, teljes körű vagy részleges üzemeltetéséről, műszaki fenntartásáról és az ehhez kapcsolódó karbantartásáról, valamint felújításáról alapvetően az alább meghatározottak szerint:

- (a) Bérleti szerződés előkészítése, megkötése és kapcsolattartás a Bérelővel;
- (b) Önkormányzat képvisellete a Bérelővel szemben;
- (c) Bérlet terhelő – bérleti szerződésben előírt – karbantartási és egyéb kötelezettségek elvégzésének ellenőrzése;
- (d) Elköltöző Bérlettől az Ingatlan és az Ingóságok jegyzőkönyvvel történő átvétele, illetve új Bérelőnek jegyzőkönyvvel történő átadása;
- (e) Az Ingatlanhoz tartozó – és nem a társasház közös tulajdonát képező – zöldfelület és növényzet karbantartása;
- (f) Évente, legalább a jogszabályban meghatározott gyakorisággal, a rendeltetésszerű használat ellenőrzése;
- (g) Bérleti, valamint egyéb kiegészítő szolgáltatások díjainak (különszolgáltatói díj, közüzemi díjak, stb.) számlázása, beszedése, elszámolása;
- (h) Közüzemi és közszolgáltatókkal kapcsolatos ügyintézés, különösen a közszolgáltatói szerződések megkötése és nyilvántartása, az esetleges módosítások kezdeményezése, a teljesítés ellenőrzése, ha ez nem a Bérelő kötelezettsége;
- (i) Működtetéshez kapcsolódó közüzemi, közszolgáltatói és egyéb díjak számla alapján történő rendezése, könyvelése, nyilvántartása;
- (j) Ingóságok vonatkozásában a leltározási feladatok ellátása, nyilvántartások vezetése és adatszolgáltatás a jogszabállyal összhangban;
- (k) Bérlelőkkel és a tevékenységgel kapcsolatos személyiségi jogok védelmének biztosítása;
- (l) Életveszélyes vagy az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó helyzet kialakulása esetén, a szükséges intézkedések megtétele saját hatáskörben, az Önkormányzat haladéktalan tájékoztatása mellett;
- (m) A jogszabályokból, illetve a bérleti szerződésből eredően, az Önkormányzatot terhelő hibaelhárítási és karbantartási, valamint felújítási feladatok elvégzése;
- (n) Az Önkormányzat mint tulajdonos képvisellete a társasházakban;
- (o) Kapcsolattartás a társasházi szervekkel, tulajdonostársakkal;
- (p) Az Önkormányzatot mint tulajdonost terhelő költségek nyilvántartása, könyvviteli elszámolása és pénzügyi rendezése;
- (q) Épületszerkezetek és tartozékok műszaki állapotának rendszeres ellenőrzése;
- (r) Az üzemeltetési feladatokkal kapcsolatos peres és nem peres eljárások bonyolítása az Önkormányzat megbízásából;
- (s) Adatszolgáltatás az Önkormányzat megbízásából a Közszolgáltató által indítandó vagy indított, az üzemeltetési feladatokkal kapcsolatos peres és nem peres eljárásokról;

- (t) Az ingatlan-nyilvántartást érintő változások tekintetében adatszolgáltatás az Önkormányzat részére.
- (u) Bérelő részére részletfizetési lehetőség biztosítása, adósságrendezési megállapodás előkészítése, megkötése és ellenőrzése, kivéve a szociális és költségalapú lakások bérleti- és különszolgáltatási díjával kapcsolatosan önkormányzati jogkörben meghozott döntéseket.

### **3.1.1.2. Intézményi, hivatali és egyéb célra szolgáló ingatlanokkal kapcsolatban**

A Közszolgáltató – a Szerződés 1. sz. mellékletében, illetve a mindenkor hatályos Éves Közszolgáltatási Tervben meghatározott részletek szerint – gondoskodik az Önkormányzat hivatali épületeinek, egyes egészségügyi intézményeknek, az önkormányzati tulajdonban levő sport- és rekreációs célú ingatlanoknak, egyes oktatási célú ingatlanoknak, illetve az egyéb célú Ingatlanoknak műszaki fenntartásáról és az ehhez kapcsolódó karbantartásáról, valamint felújításáról, üzemeltetéséről, értelemszerűen hasznosításáról, alapvetően az alább meghatározottak szerint:

- (a) Kapcsolattartás az ingatlanban szakfeladatot ellátó szervezettel, illetve annak képviselőivel;
- (b) Karbantartási és felújítási munkák előkészítése és tervezése, illetve azok teljes körű lebonyolítása, a vállalkozásba adással és műszaki ellenőrzéssel együtt;
- (c) A felvonók működésének felügyelete, ellenőrzése, a folyamatos üzemelés biztosítása;
- (d) Közüzemi és közszolgáltatókkal kapcsolatos ügyintézés, különösen a közszolgáltatási szerződések megkötése és nyilvántartása, az esetleges módosítások kezdeményezése, a teljesítés ellenőrzése;
- (e) Életveszélyes vagy az Ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozó helyzet kialakulása esetén, a szükséges intézkedések megtétele saját hatáskörben, az Önkormányzat haladéktalan tájékoztatása mellett;
- (f) Az ingatlanokkal kapcsolatos üzemeltetési, karbantartási és egyéb szolgáltatásokat biztosító partnerek kiválasztása, a kiválasztott partnerrel való szerződéskötés és a szerződésszerű teljesítés ellenőrzése;
- (g) Az Ingatlanhoz kapcsolódó, szükséges vagyonvédelmi és biztonságtechnikai feladatok szervezése és végzése;
- (h) Portaszolgálat, valamint a napi takarítási és a rendszeres nagytakarítási feladatok elvégzésének biztosítása;
- (i) Az Önkormányzat, valamint egyes intézményei közfeladatai ellátásához szükséges személygépjárművek és egyéb gépjárművek biztosítása az Önkormányzat illetékes szerve döntéseinek megfelelően;
- (j) Az Önkormányzatot terhelő hibaelhárítási feladatok elvégzése;
- (k) Az Önkormányzatot terhelő költségek könyvviteli elszámolása saját könyveiben, és pénzügyi rendezése;
- (l) Központi berendezések folyamatos működésének biztosítása;
- (m) Épületszerkezetek és tartozékok műszaki állapotának rendszeres ellenőrzése;

- (n) Adatszolgáltatás az Önkormányzat megbízásából a Közszolgáltató által indítandó vagy indított, a műszaki feladatokkal kapcsolatos peres és nem peres eljárásokról.

### **3.1.1.3. Ideiglenesen vagy hosszabb távon nem hasznosított vagy hasznosítható ingatlanokkal kapcsolatos feladatok**

A Közszolgáltató a szükséges mértékben gondoskodik az Ingatlanok (ezen belül a nem hasznosítható Ingatlanok) teljes körű vagy részleges üzemeltetéséről, szükséges mértékű műszaki fenntartásáról és az ehhez kapcsolódó karbantartásáról, valamint felújításáról, alapvetően az alább meghatározottak szerint:

- (a) A nem hasznosított ingatlanok rendszeres ellenőrzése a jogalap nélküli használat, illetve az esetleges elhasználódásból vagy harmadik személy tevékenysége miatt keletkező kár megelőzésére;
- (b) Karbantartási és felújítási munkák előkészítése és tervezése, illetve azok teljes körű lebonyolítása, a vállalkozásba adással és műszaki ellenőrzéssel együtt;
- (c) Közüzemi és közszolgáltatókkal kapcsolatos ügyintézés, különösen a közszolgáltatási szerződések megkötése és nyilvántartása, az esetleges módosítások kezdeményezése, a teljesítés ellenőrzése;
- (d) Életveszélyes helyzet kialakulása esetén, a szükséges intézkedések megtétele saját hatáskörben, az Önkormányzat haladéktalan tájékoztatása mellett;
- (e) Az Önkormányzatot terhelő hibaelhárítási feladatok elvégzése;
- (f) Tűzvédelmi, munkavédelmi, biztonságtechnikai feladatok ellátása;
- (g) Az Önkormányzatot terhelő költségek könyvviteli elszámolása saját könyveiben és pénzügyi rendezése;
- (h) Épületszerkezetek és tartozékok műszaki állapotának rendszeres ellenőrzése;
- (i) A költséghatékonyan hasznosíthatóvá tehető ingatlanok tekintetében a hasznosításhoz szükséges feladatok megszervezése és elvégzése;
- (j) Adatszolgáltatás az Önkormányzat megbízásából a Közszolgáltató által indítandó vagy indított, az üzemeltetési feladatokkal kapcsolatos peres és nem peres eljárásokról;
- (k) Az ingatlan-nyilvántartást érintő változások tekintetében adatszolgáltatás az Önkormányzat részére.

### **3.1.1.4. Közterületekkel (parkolókkal) kapcsolatos hasznosítási és egyéb városüzemeltetési feladatok**

A Közszolgáltató a Külön Jogszabályokkal és az Önkormányzat ez irányú döntéseivel összhangban gondoskodik egyes, portfólióba adott közterületekkel és a mellékletben szereplő közterületi és magán parkolókkal kapcsolatos egyes városüzemeltetési feladatok elvégzéséről, alapvetően az alábbiakban meghatározottak szerint:

- (a) A hasznosítási körébe tartozó területek karbantartási és felújítási munkák előkészítése és tervezése, illetve azok teljes körű lebonyolítása, a vállalkozásba adással és a műszaki

ellenőrzéssel együtt;

- (b) Egyes portfólióba tartozó közterületi részek hasznosításával kapcsolatos feladatok ellátása, így a Közszolgáltató által hasznosított közterület használati szerződésének előkészítése és megkötése, a használattal kapcsolatos díjak számlázása, beszedése és követeléskezelése, valamint az érintett terület karbantartási és üzemeltetési feladatainak ellátása, az ezzel kapcsolatos költségek és ráfordítások biztosítása és elszámolása;
- (c) Utak és járdák karbantartásával és felújításával kapcsolatos műszaki ellenőrzés ellátása;
- (d) Az Önkormányzat, illetve saját döntésének megfelelően parkolók kialakítása, létrehozása és azok üzemeltetése, önkormányzati döntés és felhatalmazás esetén fizetős parkolózónák kialakítása, az ehhez jogszabály vagy tulajdonosi döntés szerint szükséges feltételrendszer biztosítása, működtetése és ellenőrzése.
- (e) Közterületeken, illetve közforgalom előtt megnyitott magánterületeken hirdetési (pl.: plakát) feladatok, valamint az önkormányzat által, vagy önkormányzati intézményben működtetett médiumokhoz kapcsolódó hirdetésszervezési és koordinációs feladatok teljes körű ellátása.

### **3.1.2. Közszolgáltató hasznosítási feladatai**

A Közszolgáltató az Önkormányzat jelen szerződéssel meghatalmazott képviselőjeként, a Külön Jogszabályokkal összhangban gondoskodik az Ingatlanok hasznosításáról, alapvetően az alább meghatározottak szerint:

- (a) Szerződéskötést megelőző egyeztetések lefolytatása és bérleti szerződés tervezet készítése, valamint a bérleti szerződés jogszabályokkal összhangban történő aláírása;
- (b) A szerződések folyamatos nyomon követése (szerződések és kötelezettségek nyilvántartása, folyamatos felülvizsgálata, előírásai teljesülésének felügyelete, szükség szerint a teljesítésben való közreműködés, vagy a teljesítés kikényszerítése, az Önkormányzat érdekében szükségessé váló intézkedések megtétele, és a bérleti jogviszony tekintetében az Önkormányzat érdekének képviselete és érvényre juttatása);
- (c) A Bérlővel való folyamatos kapcsolattartás, a Bérlő tevékenységének ellenőrzése, bérleti díjak számlázása, beszedése és egyéb bérlői kötelezettségek teljesítésének érvényesítése;
- (d) Üresen álló telkek, illetve fejlesztési területen elhelyezkedő ingatlanok ideiglenes hasznosítása a tervezett fejlesztés figyelembevételével;
- (e) Fejlesztési potenciállal bíró területek felkutatása, az érintett bérlőkkel, illetve tulajdonosokkal tárgyalások folytatása és megállapodás az átköltöztetésről, adásvételi szerződés megkötéséről, valamint a bérleti jogviszonyok megszüntetéséről;
- (f) Az Önkormányzat megbízottjaként az Ingatlanok Külön Jogszabályokkal összhangban történő értékesítésének előkészítése és lebonyolítása Bérlők vagy harmadik személy részére. Az elidegenítésre irányuló adásvételi szerződés előkészítése és – szükség esetén a jogszabályokkal összhangban adott meghatalmazás alapján – megkötése;
- (g) Ingatlanok forgalmi értékbecslésének elkészíttetése;
- (h) Társasházi alapító okiratok, jognyilatkozatok előkészítése, ezeknél az Önkormányzat képviselete, továbbá ezek földhivatali ügyintézése;

- (i) A nem lakás célú ingatlanok és a piaci alapon hasznosított lakások bérletével kapcsolatban döntés a bérlő személyéről, az alkalmazandó bérleti díjról, a bérlet időtartamáról és a bérlet egyéb feltételeiről;
- (j) Bérbeadási célú hasznosítással kapcsolatos nyilvántartás vezetése, annak tartalmáról adatszolgáltatás teljesítése az Önkormányzat részére lehetőség szerint az elektronikus nyilvántartásokhoz való hozzáférés, ennek hiányában elektronikus adathordozón történő biztosítás útján
- (k) Bérbe adott Ingatlanok, ingatlanrészek átadás-átvétele, birtokba adása a vonatkozó jogszabályokkal összhangban.

Közszolgáltató tudomásul veszi, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő szociális és költségelven bérbe adott lakásokkal kapcsolatban a bérlő személyének, a bérleti díj mértékének, valamint a bérleti időszak hosszának meghatározása az Önkormányzat jogköre.

Önkormányzat felhatalmazza Közszolgáltatót, hogy a határozatlan időre szociális és költség alapon bérbe adott lakóingatlanok bérleti szerződését – külön önkormányzati döntés nélkül – ugyanazon bérlő(k)nek maximum öt (5) éves határozott időre szóló szociális vagy költség alapú szerződéssé átváltoztassa.

Közszolgáltató ezen nyilatkozatával a tulajdonába az Önkormányzattól nem pénzbeli hozzájárulásként kapott és a Felek közös döntése alapján szociális vagy költségelven bérbe adandó vagy adott ingatlanokkal kapcsolatban a bérlőkijelölés jogát átruházza Önkormányzatra. Közszolgáltató ezen tulajdonában álló bérleményekkel kapcsolatban a bérleti jogviszonyra, a bérleti díjakra, valamint az ingatlan elidegenítésére vonatkozó önkormányzati szabályokat megfelelően alkalmazza.

Közszolgáltató tulajdonába nem pénzbeli hozzájárulásként került és szociális vagy költségelven hasznosított ingatlanokat érintően közszolgáltató jogosult a határozatlan vagy határozott idejű bérleti jogviszonyhoz kapcsolódó másik apportált, vagy rendelkezési körében álló más ingatlant külön önkormányzati döntés nélkül felajánlani, a lakáscseréről dönteni, ha ezt gazdasági érdeke (pl.: ingatlanfejlesztés, ingatlanértékesítés előkészítése, stb.) indokolja. Közszolgáltató az apportált ingatlanok tekintetében önállóan dönthet a bérleti jogviszony megszüntetésével kapcsolatos esetleges ellentételezés fizetéséről is, de az ellentételezés összege nem haladhatja meg az önkormányzati ingatlanokra vonatkozóan rendeletileg meghatározott értéket.

Közszolgáltató a nem lakásokkal és a piaci hasznosítás alá eső lakásokkal kapcsolatban a jogszabályi előírások figyelembe vétele mellett önállóan gyakorolja a méltányossági jogokat (fizetési átütemezés, díjcsökkentés, stb.), valamint a szociális és költségelven alapú lakások bérlőivel kapcsolatban a nem bérleti vagy különszolgáltatási díjból fakadó egyéb követelések tekintetében is önállóan jár el. A szociális- és költség alapon hasznosított lakásokkal kapcsolatos, bérleti vagy különszolgáltatási díjat érintő önkormányzati méltányossági döntések tekintetében – a döntést hozó külön rendelkezése nélkül – Közszolgáltató kártalanításra nem tarthat igényt.

### **3.2. Közzolgáltatót érintő egyedi megbízások (Egyedi Megbízások)**

**3.2.1.** Közzolgáltató a Közzolgáltatási Kötelezettséggel érintett Ingatlanokkal kapcsolatban, valamint egyedi esetekben a közzolgáltatási portfólióba nem tartozó ingatlanokkal kapcsolatban a beruházások és felújítások előkészítésében, lebonyolításában és ellenőrzésénél projektmenedzseri, bonyolítói, előkészítői, valamint ellenőri szakmai feladatokat végez. Az Önkormányzat döntése alapján, Önkormányzat, Közzolgáltató, vagy akár harmadik fél tulajdonában és üzemeltetésében lévő ingatlanokon, önkormányzati részfinanszírozásban megvalósuló beruházások és felújítások teljes körű lebonyolítását – a vállalkozásba adással és műszaki ellenőrzéssel együtt – elvégzi, a Szerződés 1. számú mellékletében, az Éves Közzolgáltatási Tervben, vagy a Felek külön megállapodásában, valamint az alábbiakban meghatározottak szerint:

- (a) Szakmai segítségnyújtás a beruházási és felújítási programok kidolgozásában és előkészítésében;
- (b) Beruházások és felújítások terveinek (konceptió, engedélyezési, kiviteli, stb.) elkészítése vagy elkészíttetése;
- (c) A beruházásokkal, felújításokkal kapcsolatos közbeszerzési eljárások előkészítése, lebonyolítása, és kiértékelése;
- (d) Beruházási és felújítási feladatok teljes körű lebonyolítása, a vállalkozásba adással és a műszaki ellenőrzéssel együtt.
- (e) Beruházások aktiválása és használatba vételéhez szükséges feladatok lebonyolítása.

**3.2.2.** Az egyes feladatok részletezését az Önkormányzat éves költségvetésével összhangban, a jóváhagyott Éves Közzolgáltatási Terv vagy a Felek között létrejött külön megállapodás, vagy az önkormányzati engedélyokirata tartalmazza.

**3.2.3.** A 3.2. pontban meghatározott feladatok finanszírozását, a finanszírozásra szolgáló eszközök nyilvántartását, valamint a megvalósult beruházásokat a Közzolgáltató elkülönülten, -ellenkező megállapodás híján – saját könyveiben tartja nyilván.

**3.2.4.** Önkormányzat az e ponthoz kapcsolódó finanszírozási szükségletet, mely a Felek megállapodása alapján lehet teljes, vagy részleges, közzolgáltatási kompenzációként, de a Közzolgáltatási Tervben meghatározott kompenzációs kereten túl, egyedi támogatásként biztosítja Közzolgáltató számára.

**3.2.5.** Indokolt esetben Közzolgáltató már elkezdett, vagy befejezett beruházása is kerülhet e pont alapján adott finanszírozás alá, ha az Önkormányzat erről a szükséges döntést meghozta.

**3.2.6.** A 3.2. pont alapján adott finanszírozás felhasználásáról Közzolgáltató az éves beszámolójától elkülönülten, a beruházás befejezését követően ad tájékoztatást Önkormányzat részére az alábbi tartalommal, a dokumentumok egyszerű másolatával:

- 3.2.6.1.** A beruházás aktivált értékének előállítását célzó szerződések;
- 3.2.6.2.** A beruházás aktivált értékéhez kapcsolódó költségekről és ráfordításokról szóló számviteli bizonylatok;
- 3.2.6.3.** A 3.2.6.2. pontban bemutatott tételek ellenértékének kifizetését tanúsító bizonylatok;



**3.2.7.** Közszolgáltató a 3.2. pont alapján kapott egyedi célzott támogatást a számviteli szabályokkal összhangban az aktivált beruházásra elszámolt értékcsökkenés – valamint résztámogatás esetén a támogatás beruházási értékhez viszonyított – arányában számolja el bevételei között.

**3.2.8.** Közszolgáltató az általa, vagy az Önkormányzat, illetve más önkormányzati szervezet által elérhető, a portfólióba tartozó, vagy egyéb ingatlanokat, tevékenységeket érintően pályázat-előkészítési és pályázat menedzseri feladatokat is elláthat, mely tevékenység tartalmáról és a költségterítés és ellentételezés módjáról – a jelen közszolgáltatási szerződés keretein belül – Felek külön állapodnak meg.

### **3.3. Közszolgáltatási Kötelezettség időtartama**

A Szerződés alapján a Közszolgáltató Közszolgáltatási Kötelezettsége 2017. január 1. napjától 2026. december 31-ig áll fenn.

### **3.4. Ellentételezések**

A Közszolgáltató a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítése során felmerült – Közszolgáltatási Kötelezettségekhez és Ingatlanokhoz közvetlenül vagy közvetetten kapcsolódó – költségek és ráfordítások, valamint az Ésszerű Nyereség fedezetének Közszolgáltatási Kötelezettségből eredő bevételekkel nem biztosított részére költségkiegyenlítésre, az Önkormányzat az azt meghaladó részre pedig visszatérítésre jogosult. A Felek a Szerződés 5. pontjában (*Kompenzáció meghatározása, kifizetése és éves elszámolása*) foglaltak szerint számított kötelezettségeik teljesítésére kötelezettséget vállalnak.

### **3.5. Mennyiségi és minőségi követelmények**

Közszolgáltató a Közszolgáltatási Kötelezettséget a Szerződés 1. sz. mellékletében, illetve az Éves Közszolgáltatási Tervben és a Külön Jogszabályokban meghatározott mennyiségi és minőségi paraméterek, valamint biztonsági követelmények szerint köteles teljesíteni. Amennyiben Közszolgáltató jelen szerződésben előírt kötelezettségének mulasztásából Önkormányzatot bármilyen kár éri, Közszolgáltató köteles azért helyt állni az alábbiak szerint.

### **3.6. Teljesítmény Kötbér**

Ha a Közszolgáltató a Közszolgáltatási Kötelezettségét neki felróható módon – a Szerződés, illetve az Éves Közszolgáltatási Terv rendelkezései megsértésével – hibásan teljesíti, akkor a Közszolgáltatót Teljesítmény Kötbér fizetési kötelezettség terheli.

#### **(a) Teljesítmény Kötbér alapja:**

- az Éves Közszolgáltatási Tervben rögzített bérleti díj bevétel elmaradása (kivéve, ha az tervezett, de nem a terv szerint megvalósult önkormányzati jogkörbe tartozó hatósági vagy egyéb döntésre vezethető vissza);
- a kompenzációsámítás alapját képező összesített költség túllépése és

- az elszámolt 3.2 pont alá tartozó beruházások költség előirányzatának túllépése, ha ez önkormányzati finanszírozást igényel.

**(b) Teljesítmény Kötbér mértéke:** a kötbéralapok 2%-a

**(c) Teljesítmény Kötbér Korlát:** az Ésszerű Nyereség egyéb tevékenység nyereségével csökkentett értékének 80%-a, de nem több, mint az érintett üzleti évben a közszolgáltatás kapcsán ténylegesen keletkezett nyereség, melybe nem számít bele a közszolgáltatáson kívüli tevékenységekkel kapcsolatban a Közszolgáltatónál a tárgyévben keletkezett nyereség.

A Teljesítmény Kötbér évente egy alkalommal, a Jogos Kompenzációigénnyel együtt kerül elszámolásra.

## **4. ÉVES KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV**

### **4.1. Éves Közszolgáltatási Terv elkészítése**

Közszolgáltató köteles minden évben legkésőbb január 31. napjáig a tárgyévre vonatkozó tervezett Kompenzáció igénnyel együtt a jelen közszolgáltatási szerződésből fakadó kötelezettségek ellátásának adott évre vonatkozó feltételeiről szóló tervet az Önkormányzatnak átadni.

Közszolgáltató köteles tervezetében olyan javaslatokat tenni, amelyek elősegítik a Közszolgáltatási Kötelezettség minél magasabb színvonalon és/vagy alacsonyabb költségszinten, illetve nagyobb hatékonysággal történő teljesítését.

Önkormányzat az évre vonatkozó Éves Közszolgáltatási Tervet legkésőbb a tárgyév önkormányzati költségvetésének elfogadásáig fogadja el. Az Éves Közszolgáltatási Terv elfogadásának késedelme esetén, annak elfogadásáig, Közszolgáltató a Közszolgáltatási Kötelezettséget az előző évre vonatkozó Éves Közszolgáltatási Tervben foglaltak alapján teljesíti.

### **4.2. Éves Közszolgáltatási Terv tartalma**

Felek az Éves Közszolgáltatási Tervben – összhangban a jelen Szerződéssel – legalább a következőket kötelesek rögzíteni:

**(a)** a Közszolgáltatási Kötelezettség tervezett éves

- bevételei lakás – nem lakás – üzemeltetett ingatlancsoportok bontásban;
- költségei és ráfordításai lakás – nem lakás – üzemeltetett ingatlancsoportok bontásban;
- költségei és ráfordításai a saját szervezetre vonatkoztatva;

**(b)** az Előirányzott Kompenzáció vagy az előirányzott visszatérítés mértéke;

**(c)** tervezett feladatainak, céljainak mennyiségi és/vagy minőségi meghatározása;

**(d)** az Ésszerű Nyereség maximális értéke;

**(e)** a felelősség- és vagyombiztosítás fedezeti mértéke, ha az Önkormányzat azt igényli;

Felek az Éves Közszolgáltatási Tervben a fentiekén túlmenően egyéb kérdéseket is meghatározhatnak.

### **4.3. Eseti és rendkívüli Megbízások (Eseti Megbízások)**

Az Önkormányzat jogosult az Éves Közzolgáltatási Tervben nem rögzített, a Terv elfogadásának időpontjában előre nem látható vagy nem tervezett, de az Önkormányzat vagy Közzolgáltató számára a külső feltételek változása miatt szükségessé váló, soron kívüli, a Közzolgáltatási Kötelezettség körébe tartozó eseti feladatok elvégzésével is megbízni a Közzolgáltatót azzal, hogy ezen eseti megbízásoknak a Szerződéssel összhangban kell állniuk. Az Eseti Megbízások ellentételezésére a Szerződés 2. számú mellékletében foglalt Kompenzáció számítási módszertan szerint az éves Előirányzott Kompenzáció összegén belül tartalékkeret kerül megképzésre. A tartalékkeret az Éves Közzolgáltatási Tervben meghatározott előre látható feladatokra Előirányzott Kompenzáció összegének a 10 (tíz) százaléka. Az Éves Közzolgáltatási Terv módosítása nélkül ellentételezhetőek az Eseti Megbízások az előbbieket szerint képzett tartalékkeret összegéig. Az Éves Közzolgáltatási Tervben és az Eseti Megbízások alapján kiadott feladatok együttesen kerülnek figyelembevételre az éves elszámolás keretében történő Kompenzáció számításában. Az Eseti Megbízások ellenértékéért az Önkormányzat által kifizetett összegek a Kifizetett Kompenzáció részét képezik.

## **5. KOMPENZÁCIÓ MEGHATÁROZÁSA, KIFIZETÉSE ÉS ÉVES ELSZÁMOLÁSA**

### **5.1. Kompenzáció**

Közzolgáltató a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítése ellentételezéseként Kompenzációra jogosult, illetve az Önkormányzat a Kompenzáció teljesítésére köteles a Szerződésben meghatározott feltételekkel, ha a közzolgáltatással érintett ingatlanokkal közvetlenül vagy közvetett kapcsolatban felmerült és a Szerződés szerint számított költségek és ráfordítások Ésszerű Nyereséggel növelt összege meghaladja a közzolgáltatással kapcsolatban elszámolt bevételeket. Abban az esetben, ha az elszámolt bevételek az Ésszerű Nyereség nagyságánál nagyobb mértékben haladják meg ezen költségek és ráfordítások összegét, az Önkormányzat visszatérítésre jogosult, míg Közzolgáltató visszatérítésre köteles.

### **5.2. Kompenzáció számítása**

A Kompenzáció mértékét a Szerződés 2. sz. mellékletében (*Kompenzáció számításának módszere*) foglaltak szerint forintban kell meghatározni.

A Kompenzáció mértékét a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikke szerint kell megállapítani. A támogatás mértéke nem haladhatja meg a közzolgáltatás ellátásának nettó költségét, azaz a közzolgáltatás működtetésével kapcsolatban felmerült költségek és az ezzel összefüggésben keletkezett bevételek különbségét, figyelembe véve egy, a közzolgáltatás ellátásához kapcsolódó sajáttőke-rész alapján várható ésszerű profitot is.

A Kompenzáció számításának alapja – a Közzolgáltatási Tervhez és Jelentéshez hasonlóan – a számviteli törvény összköltségeljárással készített eredménykimutatása, illetve annak továbbtagolt változata. A Kompenzáció számításánál figyelembe kell venni, hogy Közzolgáltatónak a folyamatos feladatellátás biztosításához szükséges mértékű felújítási feladatokat kell végezni, illetve ha ezek bármely évben nem érik el a szükséges mértéket felújítási alapot lehet képeznie.

A 2012/21/EU bizottsági határozat 2. cikk (1) bekezdés a) pontja értelmében a Kompenzáció mértéke feladatonként nem haladhatja meg évenként a 15 millió eurót.

Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanállomány műszaki állapotával kapcsolatos feladatok minél magasabb szintű ellátása érdekében a mindenkori éves kompenzáció – ésszerű nyereség és tartalékkeret nélkül számított – értéke el kell érje az ingatlanüzemeltetési feladatoknál elszámolt közvetlen és közvetett költségek és ráfordítások összegének és a bevételek különbségének értékét, biztosítandó az ingatlanállomány hosszútávú jövedelemtermelő képességét.

### **5.3. Keresztfinanszírozás tilalma**

Közszolgáltató a Kompenzációt kizárólag a Közszolgáltatási Tevékenység költségének finanszírozására és az Ésszerű Nyereség megképzésére jogosult és köteles felhasználni.

A nem a Közszolgáltatási Tevékenység költségének finanszírozására és az Ésszerű Nyereség megképzésére felhasznált, az Önkormányzat költségvetése terhére kifizetett Kompenzáció tekintetében Közszolgáltatót visszafizetési kötelezettség terheli (olyan mértékig, amilyen mértékben az Önkormányzat költségvetése terhére kifizetett Kompenzáció nem a Közszolgáltatási Tevékenység költségének finanszírozására és az Ésszerű Nyereség megképzésére került felhasználásra). A nem szerződészerűen felhasznált összeget Közszolgáltató az Önkormányzat általi tényleges kifizetés és a Közszolgáltató általi tényleges visszafizetés között eltelt időszakra felszámított kamattal növelten köteles visszafizetni. A kamatláb mértéke megegyezik az eredeti kifizetés időpontjában hatályos jegybanki alapkamat évi 2%-kal növelt értékével.

Közszolgáltató Közszolgáltatási Kötelezettségén túl végzett tevékenységének eredményét a Kompenzáció számításánál nem lehet figyelembe venni.

### **5.4. Az Előirányzott Kompenzáció meghatározása**

Közszolgáltató köteles minden évben legkésőbb január 31. napjáig – az évre vonatkozó Éves Közszolgáltatási Tervével együtt – az Önkormányzatnak átadni a naptári évre vonatkozó előzetes üzleti terve alapján, a Szerződés 2. sz. mellékletében (*Kompenzáció számításának módszere*) foglaltak szerint a naptári évre vonatkozó tervezett Kompenzáció igényét (igényelt Előirányzott Kompenzáció) vagy a tervezett visszatérítés nagyságát.

Az Önkormányzat jogosult a Közszolgáltató által benyújtott terveket ellenőrizni és arról egyeztetéseket kezdeményezni.

A Felek által kölcsönösen elfogadott Kompenzáció igény, illetve tervezett visszatérítés alapján az Önkormányzat költségvetésében rögzíti azok mértékét.

### **5.5. Az Előirányzott Kompenzáció vagy tervezett visszatérítés teljesítése**

Közszolgáltató jogosult a tárgy hónap 15. napjáig, az Előirányzott Kompenzáció 1/12 részére, melyet Önkormányzat a Közszolgáltató Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010422-00251492-00100000 számú számlájára utal.

Önkormányzat jogosult a tervezett visszatérítés 1/4 részére negyedévente, melyet Közszolgáltató a tárgyidőszak utolsó napjáig átutal Önkormányzat Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12010422-00208592-00100005 számú számlájára.

Az Önkormányzat tárgyévi költségvetésének elfogadásáig a tárgyévet megelőző évi

Előírányzott Kompenzáció 1/12 része alapján kerülnek teljesítésre a havi kifizetések azzal, hogy az Önkormányzat tárgyévi költségvetésének elfogadását követően legkésőbb 30 napon belül Felek kötelesek a különbözetről elszámolni. Ha az ily módon teljesített havi kifizetések összege kevesebb annál, mint ami a tárgyévi Előírányzott Kompenzáció összege alapján a Közszolgáltatónak jár, akkor az Önkormányzat köteles a különbözetet egy összegben a Közszolgáltató bankszámlájára átutalni. Ellenkező esetben a különbözet a tárgyévben hátralévő, következő havi kifizetések összegéből az Önkormányzat által levonásra (beszámításra) kerül.

## **5.6. Késedelmi kamat**

Felek az esedékes fizetési kötelezettségük késedelmes teljesítése esetén késedelmi kamatot kötelesek fizetni az esedékességtől a fizetés tényleges teljesítéséig eltelt időszakra vonatkozóan. A késedelmi kamatláb mértéke megegyezik az esedékesség időpontjában hatályos jegybanki alapkamat évi 2%-kal növelt értékével.

## **5.7. Éves elszámolás**

A Közszolgáltató köteles jelezni az Önkormányzatnak a tárgyévre vonatkozóan az előzetes (várható) adatai alapján az 5.8. pont (*Alulkompenzáció megtérítése*) szerinti alulkompenzáció vagy az 5.9. pont (*Túlkompenzáció visszatérítése*) szerinti túlkompenzáció becsült összegét (ha van ilyen) annak érdekében, hogy az figyelembe vehető legyen – az esettől függően – az Önkormányzat következő évre vonatkozó költségvetési tervezésében. E kötelezettség teljesítésének határideje minden naptári év november 30. napja.

A Közszolgáltató könyvvizsgáló által elfogadott éves beszámolójának elkészítését követő 30 napon belül, de legkésőbb minden naptári év május 31. napjáig köteles az előző évi Kompenzációval, illetve visszatérítéssel elszámolni. A végleges elszámoláshoz Közszolgáltató köteles kiszámítani és az Önkormányzatnak megadni:

- (a) az Éves Közszolgáltatási Jelentés alapján, az előző évre járó Jogos Kompenzációigény összegét (amely tartalmazza az esetlegesen alkalmazandó Teljesítmény Kötér levonását);
- (b) a Jogos Kompenzációigény és a Kifizetett Kompenzáció különbözetét (ha van ilyen);
- (c) a Szerződés 9.12.3. pontjában biztosított előleg elszámolását;
- (d) a tervezett visszatérítés és a ténylegesen számított visszatérítés összegét;

Ha a működés eredményeképpen az önköltségben (szervezeti költségekben) költségmegtakarítás, a hasznosításban eredménytöbblet és az év folyamán lezárt beruházásoknál költségmegtakarítás mutatkozik, ennek 50%-a növeli az elszámolható díj mértékét.

Az Önkormányzat jogosult a Közszolgáltató által készített számításokat ellenőrizni és arról egyeztetéseket kezdeményezni.

Az éves elszámolás alapja a Felek által kölcsönösen elfogadott Jogos Kompenzációigény.

A jelen pont rendelkezéseinek alkalmazásával elszámolást kell készíteni a Szerződés megszűnésekor, és az ezen elszámolás alapján meghatározott esetleges alulkompenzáció vagy túlkompenzáció összegét legkésőbb a Szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül a fizetésre kötelezett Fél a másik Félnek megtéríteni köteles.

## **5.8. Alulkompenzáció megtérítése**

Ha a tárgyévi várható adatok alapján a tárgyévi várható Jogos Kompensációigény nagyobb a tárgyévi várható Kifizetett Kompensáció összegénél, az 5.4. pont szerinti, a tárgyévet követő évre vonatkozó Előirányzott Kompensáció számításánál a várható alulkompensációt figyelembe kell venni. Amennyiben a várható alulkompensáció miatti likviditási hiány veszélyeztetné a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítését, Közzolgáltató az Éves Közzolgáltatási Terv módosítását jogosult kezdeményezni.

Ha az éves végleges elszámolás alapján a Jogos Kompensációigény és Kifizetett Kompensáció alapján számított alulkompensáció tényleges összege eltér az előbbiek szerint meghatározott várható összegtől, akkor az Önkormányzat az éves végleges elszámolást követően legkésőbb 30 napon belül köteles a különbözetet a Közzolgáltató által megjelölt bankszámlára átutalni.

## **5.9. Túlkompenzáció visszatérítése**

Amennyiben a tárgyévi várható adatok alapján a Jogos Kompensációigény kisebb a tárgyévi várható Kifizetett Kompensáció összegénél, úgy a különbözetet (túlkompenzációt) annak mértékétől függően az alábbiak szerint kell visszatéríteni:

(a) ha a túlkompenzáció várható összege nem haladja meg az éves ellentételezés összegének 10%-át, akkor a túlkompenzáció átvihető a következő időszakra, és levonható az arra az időszakra fizetendő támogatás összegéből, azaz az 5.4. pont szerinti, a tárgyévet követő évre vonatkozó Előirányzott Kompensáció számításánál a várható túlkompenzációt csökkentő tényezőként figyelembe kell venni.

Ha az éves végleges elszámolás alapján a Jogos Kompensációigény és a Kifizetett Kompensáció alapján számított túlkompenzáció tényleges összege eltér az előbbiek szerint meghatározott várható összegtől, akkor a várható és a tényleges túlkompenzáció eltérés a tárgyévet követő évre vonatkozó Kompensációt csökkenti.

(b) ha a túlkompenzáció várható összege meghaladja a tárgyévi várható Kifizetett Kompensáció 10%-át, a túlkompenzáció várható összegével a tárgyévben hátralévő Kifizetett Kompensációt kell csökkenteni, illetve a Kompensációba nem beszámítható összeget a Közzolgáltató köteles az Önkormányzatnak a tárgyév december 31-ig visszafizetni.

(c) abban az esetben, ha az Éves Közzolgáltatási Tervben a Közzolgáltató szociális lakásépítési programot is tervezett és az a tárgyévben megindult vagy folyamatban volt, az e pontban meghatározott 10%-os kompenzációeltérés határa – az EK határozat alapján – 20%-ra nő.

Ha a Közzolgáltató a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének megfelelően meghatározott összeget meghaladó támogatásban részesül, a Közzolgáltató a túlkompenzációt visszafizetni köteles.

## **5.10. Az alul- és túlkompenzáció számviteli elszámolása**

A tárgyévet követő évben az Előirányzott Kompensáció meghatározása során csökkentő vagy növelő tételként figyelembe veendő alulkompensáció, illetve túlkompenzáció összegét időbeli elhatárolásba kell helyezni.

A Közzolgáltató a Kompensációról olyan elkülönített elszámolást köteles vezetni,

amelyből a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének (2)-(4) bekezdésben meghatározott követelmények ellenőrizhetők.

## **6. KÖZREMŰKÖDŐ IGÉNYBEVÉTELE**

### **6.1. Közreműködő igénybevétele**

Közszolgáltató jogosult arra, hogy Közszolgáltatási Kötelezettsége teljesítése érdekében Közreműködőket vegyen igénybe, ha ezáltal a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítésének hatékonysága, illetve minősége javul és/vagy költségei csökkennek.

A Közszolgáltató és a Közreműködők közötti szerződések rendelkezései nem lehetnek ellentétesek a jelen Szerződésben foglaltakkal.

### **6.2. Közreműködő kiválasztásának szabályai**

A Közszolgáltató a Közreműködőt a Kbt. rendelkezéseinek megfelelően, az összeszámítás és más szabályok alapján Közbeszerzési szabályzata szerint vagy a Közszolgáltató Igazgatósága által elfogadott beszerzési szabályzat szerint köteles kiválasztani.

### **6.3. Közszolgáltató tájékoztatási kötelezettsége**

Az Önkormányzat erre irányuló kérelme esetén, annak kézhezvételét követően legkésőbb öt (5) munkanapon belül, a Közszolgáltató köteles tájékoztatni az Önkormányzatot – a közüzemi szolgáltatók kivételével – a Közreműködők köréről, feladataik terjedelméről és szerződéses feltételeikről. Ezen kötelezettséget Közszolgáltató elektronikus úton, lehetőség szerint az elektronikus nyilvántartásaihoz való hozzáférés biztosításával valósítja meg.

### **6.4. Felelősség**

Közszolgáltató a Közreműködő teljesítéséért úgy felel, mintha saját maga teljesített volna.

## **7. ELLENŐRZÉS**

### **7.1. Közszolgáltató beszámolási kötelezettsége**

Közszolgáltató köteles a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről félévente az időszak végét követő 90 napon belül, valamint évente a végleges éves elszámolással egyidejűleg az Önkormányzatot tájékoztatni. Az Éves Közszolgáltatási Jelentésben Közszolgáltató a Kompenzáció elszámolásáról, valamint a Szerződés teljesítésének és a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának tapasztalatairól – számszerű adatokkal alátámasztott – összesítő tájékoztatást nyújt az Önkormányzat részére.

Amennyiben Közszolgáltató a közszolgáltatás körén belül és kívül is végez tevékenységeket, akkor a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének (9) bekezdése értelmében a közszolgáltatás költségeit és bevételeit a többi szolgáltatásétól elkülönítve kell kimutatnia belső számláiban, a költségek és bevételek elkülönítésének paramétereivel együtt. A közszolgáltatáson kívül eső tevékenységek költségei magukban foglalják az összes közvetlen költséget, a közös költségek arányos részét és a megfelelő tőkemegtérülést. E költségekre nem adható ellentételezés.

### **7.2. Önkormányzat ellenőrzési joga**

Az Önkormányzat jogosult (illetve jogszabályban meghatározott esetekben köteles) a Közszolgáltató Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését – saját maga vagy szakértő

bevonásával – ellenőrizni.

Közszolgáltató köteles az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselőivel (ideértve az Önkormányzat által megbízott szakértőket is) együttműködni, számukra minden az ellenőrzés elvégzéséhez ésszerűen szükséges támogatást megadni (így különösen, de nem kizárólagosan: számviteli nyilvántartásaiba betekintést engedni, valamint a Közszolgáltatási Tevékenységére, illetve egyébként gazdálkodására vonatkozó minden rendelkezésre álló vagy ésszerű erőfeszítéssel kinyerhető adatot és információt megadni).

Felek megállapodnak abban, hogy helyszíni ellenőrzésre nem kizárólag előzetesen egyeztetett időpontban kerülhet sor, és a helyszíni ellenőrzés az indokolt és szükséges mértékét meghaladóan nem zavarhatja a Közszolgáltatási Tevékenység Közszolgáltató általi ellátását.

## **8. ELÉGEDETTSÉGVIZSGÁLAT, ÜGYFÉLTÁJÉKOZTATÁS**

### **8.1. Felmérés**

Közszolgáltató évente egy alkalommal köteles felmérni azt, hogy Ügyfelei milyen mértékben elégedettek az általa a Közszolgáltatási Tevékenység körében nyújtott szolgáltatásokkal.

Közszolgáltató az elkészült felmérés eredményét az éves közszolgáltatási beszámoló keretében mutatja be Önkormányzat részére.

### **8.2. Intézkedési terv**

Közszolgáltató a felmérés Önkormányzatnak történő átadásával egyidejűleg intézkedési tervet is átadhat az Önkormányzatnak arra vonatkozóan, hogy milyen módon kívánja Ügyfelei elégedettségét növelni.

Közszolgáltató az Önkormányzat erre irányuló felszólítását követő 30 napon belül köteles az ügyfél-elégedettség növelésére intézkedési tervet készíteni, s azt az Önkormányzatnak haladéktalanul megküldeni, ha a felmérés az ügyfél-elégedettség alacsony szintjét mutatja ki.

### **8.3. Önkormányzat észrevételei**

Az Önkormányzat jogosult az intézkedési tervvel kapcsolatban észrevételeket tenni és Közszolgáltató köteles az intézkedési tervre vonatkozóan az Önkormányzat által tett észrevételeket figyelembe venni vagy azok figyelmen kívül hagyását érdemben megindokolni.

### **8.4. Ügyfél-tájékoztatás, panaszkezelés**

A Közszolgáltató köteles hétköznapi munkaidőben a telefonon és e-mailen történő kapcsolattartást biztosítani. A Közszolgáltató a vonatkozó szolgáltatások feltüntetésével köteles az Ügyfeleket hirdetmény útján – illetve más, helyben szokásos módon – tájékoztatni.

Az Ügyfelek a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásával kapcsolatos panaszaikkal, észrevételeikkel a Közszolgáltató ügyfélszolgálatához, illetve Közszolgáltató vezetőjéhez fordulhatnak. A beérkezett panaszokat Közszolgáltató nyilvántartásba veszi. Közszolgáltató köteles a panaszok, észrevételek kivizsgálását, az orvoslásukhoz szükséges intézkedések



megtételét és az Ügyfelek tájékoztatását ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül elvégezni.

Abban az esetben, ha az Ügyfél az Önkormányzathoz fordul bejelentéssel, panasszal, úgy az önkormányzat köteles erről a Közszolgáltatót késedelem nélkül tájékoztatni, s egyidejűleg a bejelentést, illetve panaszt a Közszolgáltatónak kivizsgálásra, illetve további intézkedésre továbbítani. Az így átadott bejelentéseket, illetve panaszokat a Közszolgáltató köteles ésszerű időn belül kivizsgálni, s a szükséges intézkedéseket megtenni, valamint mindezekről az Önkormányzatot és az Ügyfelet egyidejűleg tájékoztatni.

A panaszok, bejelentések alapján Önkormányzat jogosult Közszolgáltató ügyfél-tájékoztatása, feladatellátása vonatkozásában észrevételeket tenni, illetve a jogszabályokban biztosított jogaival élni.

## **9. KÖZSZOLGÁLTATÓ KÖTELEZETTSÉGEI ÉS JOGAI**

### **9.1. Jogszabályoknak való megfelelés**

**9.1.1.** A Közszolgáltató köteles megfelelni a rá vonatkozó jogszabályoknak, különösen az olyan rendelkezéseknek, amelyek esetében a megfelelés hiánya veszélyezteti a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését.

**9.1.2.** A Közszolgáltató köteles figyelembe venni az Ingatlanok tekintetében az önkormányzati törzsvagyoni elemekhez és/vagy műemlék ingatlanokhoz fűződő speciális szabályokat, valamint az Önkormányzat vonatkozó rendeleteit.

**9.1.3.** A Közszolgáltató köteles az Ingatlanok szakszerű és biztonságos üzemeltetésével kapcsolatos műszaki, technológiai, biztonságtechnikai, közegészségügyi és munkavédelmi, környezet- és természetvédelmi előírásokat megtartani, továbbá az egyes tevékenységek gyakorlásának szakmai és személyi feltételeit a Belső szabályzatokban meghatározni.

### **9.2. Engedélyek**

Közszolgáltató köteles minden olyan engedélyt megszerezni, fenntartani és minden lényeges tekintetben megfelelni az ilyen engedély feltételeinek, mely jogszabály előírása alapján a Közszolgáltatási Tevékenység folytatásához szükséges.

### **9.3. Tevékenységek elkülönítése**

Közszolgáltató köteles számviteli nyilvántartásaiban és az éves beszámoló részét képező kiegészítő mellékletben a Közszolgáltatási Tevékenységet és Egyéb Tevékenységet elkülönítetten nyilvántartani és bemutatni.

### **9.4. Működési hatékonyság**

Közszolgáltató köteles gazdálkodását a tőle elvárható gondossággal, a költséghatékonyságot szem előtt tartva folytatni, különösen:

**(a)** Közszolgáltató Egyéb Tevékenysége nem veszélyeztetheti a Közszolgáltatási Tevékenységét, ugyanakkor Közszolgáltató törekszik a rendelkezésére álló személyi állomány és eszközök minél teljesebb hatékony kihasználására és

**(b)** Közszolgáltató egyes közszolgáltatási feladatok ellátásánál – a jelen Szerződés 6. pontjában *(Közreműködő igénybevétele)* meghatározott szempontok alapján –

mérlegelni köteles, hogy az adott feladatot saját maga vagy Közreműködő(k) igénybevételeivel lássa-e el, és ennek alapján hozza meg a döntését a vonatkozó jogszabályokban, valamint a jelen Szerződésben foglaltak figyelembevételével.

#### **9.5. Biztosítás**

Közszolgáltató – az Önkormányzat külön döntésben meghatározott igényeivel és a Jó Szakmai Gyakorlattal összhangban – Biztosítást köt és tart fenn az alábbi részletek szerint:

(a) szakmai felelősségbiztosítás az Éves Közszolgáltatási Tervben meghatározott fedezeti értékre és

(b) Önkormányzat igénye szerint vagyonbiztosítás a Vagyon tekintetében.

A Vagyonnal kapcsolatos biztosítási események esetén Közszolgáltató köteles a szükséges intézkedéseket megtenni és jelentősebb biztosítási esemény esetén az Önkormányzatot egyidejűleg tájékoztatni.

#### **9.6. Terhelési tilalom**

Közszolgáltató eszközein nem alapítható olyan teher (pl. zálogjog, jelzálogjog, óvadék, követelés biztosítására irányuló engedményezés vagy bármely más szerződés vagy megállapodás, amelynek célja valamely személy kötelezettségeinek biztosítása), amely a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését veszélyezteti.

#### **9.7. Hasznosításból adódó bevételek realizálása**

Az Ingatlanok hasznosításából származó bevételek tervezett szintnél alacsonyabb realizálása esetén Közszolgáltató köteles az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül intézkedési tervet készíteni és az Önkormányzatnak átadni.

Az Önkormányzat jogosult az intézkedési tervvel kapcsolatban észrevételeket tenni és Közszolgáltató köteles az intézkedési tervre vonatkozóan az Önkormányzat által tett észrevételeket figyelembe venni vagy azok figyelmen kívül hagyását érdemben megindokolni.

#### **9.8. Tájékoztatási kötelezettség**

Közszolgáltató a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles az Önkormányzatot tájékoztatni:

(a) bármely olyan eseményről vagy körülményről, amely a Szerződés 13.2. pontja (*Önkormányzat rendkívüli felmondási joga*) értelmében megalapíthatja az Önkormányzat azonnali hatályú felmondási jogát;

(b) bármely lényeges biztosítási eseményről;

(c) bármely a Közszolgáltató ellen folyamatban lévő jelentős bírósági, választott bírósági vagy közigazgatási eljárás részleteiről, továbbá a Szerződés hatálya alatt a Közszolgáltató ellen induló felsorolt eljárásról, melyekkel kapcsolatban a jogerős ítéletet, eljárást lezáró végzést, illetőleg határozatot köteles az Önkormányzatnak megküldeni;

(d) bármely a Közszolgáltatóval szemben környezetvédelmi jogszabály alapján támasztott lényeges követelés részleteiről;

(e) bármely olyan egyéb eseményről vagy körülményről, mely veszélyezteti a

Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését és

(f) minden olyan jogszabályváltozásról, mely a Szerződés módosítását teszi szükségessé.

Az (f) pontban foglalt tájékoztatási kötelezettség teljesítését követően Közszolgáltató késedelem nélkül köteles az Önkormányzatnak átadni a Szerződés módosítására vonatkozó javaslatát.

### **9.9. Környezetvédelmi szempontok figyelembevétele**

A Közszolgáltató jelen Szerződés teljesítése során a természetes és épített környezet védelme érdekében, a Közszolgáltatási Tevékenység ellátásának veszélyeztetése nélkül arra törekszik, hogy a rendelkezésre álló – a környezet állapotára értékelhető befolyással rendelkező – erőforrásait optimálisan hasznosítsa (ideértve különösen az energia- és anyagtakarékos működést), hogy ezáltal maga is tevékenyen hozzájáruljon a környezet állapotának megőrzéséhez és a fenntartható fejlődéshez.

### **9.10. Iratmegőrzési kötelezettség**

Felek tudomásul veszik, hogy a 2012/21/EU bizottsági határozat 8. cikke értelmében 10 (tíz) éves iratmegőrzési kötelezettségük van. Közszolgáltató minden, a Kompenzáció számításához kapcsolódó iratot a Kompenzáció odaítélését követő 10 (tíz) évig köteles megőrizni és az Önkormányzat ilyen irányú felhívása esetén köteles azokat bemutatni.

### **9.11. Nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettség**

**9.11.1.** Közszolgáltató köteles a bérleti-, használati- és szolgáltatási díjakról, és az esetleges díjhátralékokról nyilvántartást vezetni és szükség szerint – lehetőleg elektronikus úton – adatszolgáltatást teljesíteni az Önkormányzat felé.

**9.11.2.** Közszolgáltató köteles a Szerződés 1. sz. melléklete szerinti Ingatlanoknak, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény rendelkezései, valamint a Vagyonrendeletben előírtak alapján történő leltározásához a szükséges adatokat szolgáltatni.

**9.11.3.** Közszolgáltató köteles – az Önkormányzat kötelező statisztikai adatszolgáltatásaihoz – a Közszolgáltatási Kötelezettsége körében folytatott tevékenységével kapcsolatban adatot szolgáltatni, az Önkormányzat megkeresésétől számított 10 (tíz) munkanapon belül.

### **9.12. Elszámolás**

**9.12.1.** Közszolgáltató a közszolgáltatási tevékenységen belüli bérleti-, használati- és egyéb szerződések (bérleti-, használati- és egyéb szolgáltatások díjai) alapján, a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel összhangban, saját nevében számlát állít ki a Bérletők, illetve a szolgáltatást igénybe vevők felé, az esedékes (előírt) bérleti, használati és szolgáltatási díjakról.

A Közszolgáltató gondoskodik a bérleti, használati és egyéb díjak határidőben történő beszedéséről.

**9.12.2.** Közszolgáltató a Közszolgáltatási Tervben meghatározott Kompenzáció havi összegére minden hónap 15-ig jogosult, melyet az Önkormányzat Közszolgáltató Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett bankszámlájára utal.

**9.12.3.** Közszolgáltató a Közszolgáltatási Kötelezettség zavartalan ellátása, illetve az Eseti Megbízások, valamint a 3.2. pont alapján végzett feladatok teljesítése érdekében, a

működési költségeinek fedezetére, előlegre jogosult.

Az előleg, a Szerződés megkötését, illetve hatálybalépését követően az Éves Közzolgáltatási Tervben meghatározott összegekről, valamint az Eseti Megbízásokról és a 3.2 pont alapján végzett feladatokról az Önkormányzat részére kiállított előlegbekérő benyújtását követő 15. munkanapon belül esedékes, melyet Önkormányzat Közzolgáltató bankszámlájára utal át.

**9.13.** Közzolgáltató a közzolgáltatási tevékenysége során az Önkormányzat tulajdonában levő és közzolgáltatás hatálya eső ingatlanokkal kapcsolatban jogosult:

**9.13.1.** A közműszolgáltatásokat végző társaságoknál az Önkormányzat helyett önállóan eljárva szolgáltatási szerződést kötni, illetve egyéb jognyilatkozatot, kötelezettségvállalást teljesíteni; ide értve, de nem kizárólagosan az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat érintő közmű kapacitásbővítéssel, lekötéssel és kapacitás lekötés átadással kapcsolatos nyilatkozatokat is.

**9.13.2.** Társasházakban és lakásszövetkezetekben a tulajdonost közgyűlésen megillető szavazati jogokat gyakorolni és a társasház, lakásszövetkezet működésével kapcsolatos jognyilatkozatot tenni, kötelezettséget vállalni;

**9.13.3.** Hatósági eljárásokban az Önkormányzatot, mint tulajdonost képviselni, nevében és helyette – a vonatkozó jogszabályok figyelembe vételével – eljárni;

## **10. ÖNKORMÁNYZAT JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI**

### **10.1. Együttműködési kötelezettség**

**10.1.1.** Az Önkormányzat köteles a Szerződésben Közzolgáltató által vállalt kötelezettségek teljesítése érdekében Közzolgáltatóval együttműködni, így különösen minden olyan – a rendelkezésre álló – információt Közzolgáltatónak átadni, amely a kötelezettségek teljesítését elősegíti.

**10.1.2.** Amennyiben a Közreműködő feladatának ellátása során meghatalmazás szükséges az Önkormányzat részéről, Közzolgáltató az ok megjelölésével és részletes indoklással haladéktalanul írásban kezdeményezi az Önkormányzatnál a meghatalmazás kiadását.

A Közzolgáltató a meghatalmazás kiadása iránti kérelmével egyidejűleg írásban tájékoztatja az Önkormányzatot a meghatalmazás tárgyát képező ügyről, annak érdekében, hogy az Önkormányzat a meghatalmazás megfelelő tartalommal történő kibocsátásáról gondoskodni tudjon.

### **10.2. Birtokba adási kötelezettség**

**10.2.1.** Az Önkormányzat hatáskörrel rendelkező testülete által átadásra kerülő Vagyon körébe tartozó Ingatlanokat a Közzolgáltató az átadásról szóló döntés(ek)e)t követően folyamatosan veszi birtokba. Felek kötelesek a Vagyon tényleges birtokba adásáról átadás-átvételi jegyzőkönyvet készíteni, valamint a portfólióba adási okmányt a Szerződés 4/a. sz. mellékletében meghatározott formában és tartalommal kitölteni, amivel Önkormányzat Közzolgáltatónál megrendeli a közzolgáltatási feladat ellátását. A portfólióba adáskor Önkormányzat a Közzolgáltató felé kijelenti és szavatolja, hogy a Vagyon per-, teher- és igénymentes, kivéve az Önkormányzat által a portfólióba, illetve birtokba adási

jegyzőkönyvben feltártakat. A jegyzőkönyvben meg lehet határozni, hogy a Közzolgáltató feladatköre az adott dologgal kapcsolatosan jelen Szerződés mely pontjaira nem terjed ki.

- 10.2.2.** Közzolgáltató a birtokba adás, illetve a portfólióba vétel tekintetében a Szerződés végrehajtása során, valamint a birtokba adás, illetve a portfólióba vétel időpontjától kezdődően – szükség szerint – a Vagyonnal kapcsolatos Közzolgáltatási Tevékenység ellátása során felmerülő szakkérdésekben, az Önkormányzat ügyrendjében nevesített, illetve a Szerződés 14.2. pontjában (*Kapcsolattartás*) kijelöltekkel köteles egyeztetni, együttműködni.

## **11. VIS MAJOR**

### **11.1. Vis major események**

Vis Major Eseménynek minősül bármely olyan előre nem látható esemény, amely bármely Félen kívül álló okból merül fel és az érintett Féltől elvárható gondossággal sem kerülhető el, illetve hárrítható el, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a következőket:

- (a) háború, háborús cselekmények, invázió, polgárháború;
- (b) felkelés, forradalom, lázadás, zendülés, zavargás, terrorcselekmény;
- (c) államosítás, kisajátítás vagy rekvirálás;
- (d) természeti katasztrófa;
- (e) radioaktív szennyezés vagy sugárzás;
- (f) országos vagy iparági munkabeszüntetés, szabotázs, embargó, importkorlátozás, energiahány vagy -korlátozás, járvány vagy karantén;
- (g) olyan munkaerő- vagy anyaghány, amelyet Vis Major Eseménynek minősülő körülmények idéznek elő.

### **11.2. Tájékoztatási kötelezettség**

Ha Vis Major Esemény bekövetkezése akadályozza vagy késlelteti valamely Felet a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésében, akkor az érintett Fél köteles az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül tájékoztatni a másik Felet az ilyen esemény beálltáról, annak jellegéről és az adott Fél Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére várhatóan gyakorolt hatásáról.

### **11.3. Vis Major jogkövetkezményei**

A Szerződés 11.2. pontja (*Tájékoztatási kötelezettség*) szerinti tájékoztatási kötelezettségét teljesítő, Vis Major Esemény által érintett Fél:

- (a) mentesül a Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése, illetve határidőben történő teljesítése alól olyan mértékben, amilyen mértékben azok teljesítését az adott Vis Major Esemény akadályozza vagy késlelteti és mindaddig, amíg az adott Vis Major Esemény fennáll;
- (b) köteles minden tőle telhető ésszerű intézkedést megtenni annak érdekében, hogy a Vis Major Eseménynek a Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésére gyakorolt hatását enyhítse és Szerződésben vállalt egyéb, a Vis Major Esemény által nem érintett kötelezettségeit teljesítse;

(c) köteles a másik Felet a Vis Major Esemény megszűnéséről haladéktalanul értesíteni és Szerződésben vállalt kötelezettségeit újra folyamatosan teljesíteni.

#### **11.4. Lehetetlenülés**

Amennyiben a Vis Major Esemény 90 (kilencven) napon keresztül folyamatosan fennáll és a Felek a Szerződésben vállalt kötelezettségeik teljesítésére annak ellenére sem képesek, hogy minden tőlük telhetőt megtettek a Vis Major Esemény következményeinek elhárítására, a Felek jogosultak közösen megállapítani a Szerződés lehetetlenülését.

#### **11.5. Katasztrófaelhárítás**

Közszolgáltató köteles minden biztonsági intézkedést megtenni a katasztrófa helyzetek elkerülése, illetve hatásainak enyhítése érdekében, így különösen köteles katasztrófa helyzet bekövetkezését követően az ésszerűen lehetséges legrövidebb időn belül specifikus, az adott helyzetben adekvát katasztrófaelhárítási tervet készíteni.

### **12. A SZERZŐDÉS IDŐBELI HATÁLYA ÉS MÓDOSÍTÁSA**

#### **12.1. Hatálybalépés**

A Szerződés a Hatálybalépés Napján, 2017. január 01. napján lép hatályba. A Szerződés hatálybalépésével a Felek között korábban létrejött valamennyi, a jelen Szerződés tárgyát érintő szerződés hatályát veszti.

#### **12.2. Lejárat**

A Szerződést a Felek határozott tíz (10) üzleti évet érintő időtartamra kötik meg. A Szerződés a Lejárat Napján – a *Bizalmas információk* kivételével – 2026. december 31. napján megszűnik.

#### **12.3. Meghosszabbítás**

A Lejárat Napját legalább 6 (hat) hónappal megelőzően – 2026. június 30. napjáig – Felek kötelesek a Szerződés meghosszabbításának vagy megszüntetésének szándékát a másik Fél felé írásban jelezni.

Amennyiben bármely Fél a Szerződés meghosszabbítását kezdeményezi – és a Szerződés meghosszabbítására a jogszabályok lehetőséget adnak – a kezdeményező Fél jogosult a Szerződés meghosszabbításának kezdeményezésével egyidejűleg – szükség szerint – módosító javaslatokat előterjeszteni. Ilyen kezdeményezés esetén a Felek kötelesek a Szerződés meghosszabbításáról jóhiszemű tárgyalásokat folytatni.

A szerződés meghosszabbítása esetén a jogviszony folyamatosnak minősül, ezért a jogviszonnyal kapcsolatos külön átadás-átvételi feladatokat nem kell végezni.

#### **12.4. Módosítás**

A Szerződés kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.

Ha jogszabályváltozás miatt a Szerződés valamely rendelkezésének vagy rendelkezéseinek módosítása válik szükségessé, akkor a Felek kötelesek arról késedelem nélkül tárgyalások kezdeni.

Ha a Szerződés futamideje alatt olyan, a Szerződés megkötésekor az adott Fél által előre nem látható, lényeges és tartós változás következik be valamely Fél körülményeiben, amely körülmény az adott Fél jogos érdekeit jelentősen sérti, akkor az érintett Fél

kezdemenyezésére a Felek kötelesek a Szerződés módosítása végett a Szerződés érintett részét újratárgyalni. Nem hivatkozhat a Szerződés e rendelkezésére azon Fél, amely az adott lényeges körülménybeli változást bizonyíthatóan – közvetlen vagy közvetett módon – maga idézte elő.

### **12.5. Pénznem változása**

Amint Magyarország csatlakozik az Európai Gazdasági és Monetáris Unió harmadik szakaszához és törvényes fizetőeszköznek a forint devizanem helyett az euró devizanem kerül bevezetésre, a változás kezelése tárgyában a jövőben esetlegesen megalkotandó jogszabály rendelkezései szerint a Szerződés automatikusan módosul vagy, ha azt bármely Fél kéri, a Szerződést a Felek módosítják, így különösen a forintról euróra történő áttérésben megállapodnak.

Az ezzel kapcsolatos esetleg felmerülő nézeteltéréseiket a Felek a mindenkor hatályos jogszabályi rendelkezésekkel összhangban, tárgyalás útján rendezik. Az euróra történő átváltás nem eredményezi a Szerződés megszűnését és Szerződésben szabályozott kötelezettségek az új pénznemben maradnak fenn.

## **13. A SZERZŐDÉS MEGSZÜNTETÉSE**

### **13.1. Megszüntetés**

A Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni annak figyelembevételével, hogy az ne veszélyeztesse az Önkormányzat kötelező közszolgáltatási feladatainak ellátását.

Tekintettel a Szerződés határozott időtartamára, a Szerződés, bármely Fél egyoldalú nyilatkozatával kizárólag a Szerződésben meghatározott rendkívüli esetekben szüntethető meg.

### **13.2. Önkormányzat rendkívüli felmondási joga**

Az Önkormányzat a Szerződést kizárólag az alábbi esetekben jogosult a Közszolgáltatóhoz címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal megszüntetni:

- (a) Közszolgáltató a Kompenzációt nem a Szerződésben meghatározott célra használja fel;
- (b) Ha a Teljesítmény Kötbér az Éves Működési Jelentés alapján egymás után három évben ténylegesen felszámítandó összege eléri a Teljesítmény Kötbér Korlátot;
- (c) Közszolgáltató a Szerződésben vállalt bármely egyéb kötelezettségét nem teljesíti, és e mulasztását az Önkormányzat felszólításától számított 90 napon belül nem orvosolja;
- (d) Közszolgáltató kérelmet nyújt be csőd-, felszámolási- vagy végelszámolási eljárás indítására önmaga ellen, valamint
- (e) Közszolgáltató ellen csőd-, felszámolási eljárás indult és az I. fokon eljáró Bíróság a fizetéseképtelenséget megállapította.

### **13.3. Közszolgáltató rendkívüli felmondási joga**

A Közszolgáltató a Szerződést kizárólag abban az esetben jogosult az Önkormányzathoz címzett egyoldalú nyilatkozattal, azonnali hatállyal megszüntetni, ha az Önkormányzat a Szerződésben vállalt fizetési kötelezettségét annak esedékességkor nem teljesíti oly módon, hogy az a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítését ellehetetleníti, és a mulasztását

az Önkormányzat a Közszolgáltató felszólítását követő 30 napon belül nem orvosolja. Tekintettel a közszolgáltatások folyamatos fenntartásához fűződő társadalmi érdekekre, a Közszolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy rendkívüli felmondási joga gyakorlását követően jóhiszemű tárgyalásokat folytat az Önkormányzattal arra vonatkozóan, hogy mely minimálisan elégséges közszolgáltatások nyújtását vállalja és milyen feltételekkel azon időszakban, amely ésszerűen elegendő időt biztosít az Önkormányzat számára a megszűnt Szerződés helyettesítésére.

## **14. ÉRTEŚÍTÉSEK**

### **14.1. Írásbeliség**

A Szerződéssel összefüggő minden értesítést vagy más közlést írásban, magyar nyelven kell megtenni, és – eltérő megállapodás hiányában – személyes kézbesítéssel, tértivevényes levél vagy telefax útján lehet a címzetthez továbbítani.

A Felek kifejezett eltérő megállapodása hiányában a Szerződésben előírt bármely jóváhagyás vagy megállapodás csak írásban érvényes.

### **14.2. Kapcsolattartás**

#### **14.2.1. Önkormányzat kapcsolattartóinak adatai:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
1041 Budapest, István út 14.  
Telefax szám: +361/231-3133

#### **(a) lakásokkal kapcsolatos ügyekben**

Kapcsolattartó: Nagy István alpolgármester  
Telefonszám: +361/231-3155  
E-mail cím: [nagyi@ujpest.hu](mailto:nagyi@ujpest.hu)

#### **(b) nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos ügyekben**

Kapcsolattartó: Dr. Molnár Szabolcs alpolgármester  
Telefonszám: +361/231-3141  
E-mail cím: [mszabolcs@ujpest.hu](mailto:mszabolcs@ujpest.hu)

#### **(c) üzemeltetéssel kapcsolatos ügyekben**

Kapcsolattartó: Rádi Attila alpolgármester  
Telefonszám: +361/231-3111  
E-mail cím: [radi.attila@ujpest.hu](mailto:radi.attila@ujpest.hu)

#### **(d) a Szerződés teljesítésével és változtatásával kapcsolatos ügyekben és általánosan**

Kapcsolattartó: Wintermantel Zsolt polgármester  
Telefonszám: +361/231-3131  
E-mail cím: [wintermantel.zsolt@ujpest.hu](mailto:wintermantel.zsolt@ujpest.hu)



#### **14.2.2. Közszolgáltató kapcsolattartóinak adatai:**

UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68.  
Telefax szám: +361/369-8103

##### **(a) Üzemeltetési és kezelési ügyekben**

Kapcsolattartó: Szloszjár Ditta üzemeltetési igazgató  
Telefonszám: +361/369-8155/208  
E-mail cím: [szloszjar.ditta@uvzrt.hu](mailto:szloszjar.ditta@uvzrt.hu)

##### **(b) műszaki ügyekben**

Kapcsolattartó: Kun Dorottya műszaki igazgató  
Telefonszám: +361/369-8155/245  
E-mail cím: [kun.dorottya@uvzrt.hu](mailto:kun.dorottya@uvzrt.hu)

##### **(c) gazdasági és ügyfélkapcsolati ügyekben**

Kapcsolattartó: Tóth Tamás gazdasági igazgató  
Telefonszám: +361/369-8155/205  
E-mail cím: [toth.tamas@uvzrt.hu](mailto:toth.tamas@uvzrt.hu)

##### **(d) hasznosítási és jogi ügyekben**

Kapcsolattartó: Hock Zoltán vezérigazgató-helyettes  
Telefonszám: +361/369-8155/203  
E-mail cím: [hock.zoltan@uvzrt.hu](mailto:hock.zoltan@uvzrt.hu)

##### **(e) a Szerződés teljesítésével és változtatásával kapcsolatos ügyekben és általánosan**

Kapcsolattartó: dr. Telek Zoltán elnök, vezérigazgató  
Telefonszám: +361/369-8155/202  
E-mail cím: [telek.zoltan@uvzrt.hu](mailto:telek.zoltan@uvzrt.hu)

#### **14.3. Változások bejelentése**

Bármely Fél megváltoztathatja kapcsolattartó címét a másik Félnek küldött értesítéssel. A kapcsolattartó cím megváltozása az értesítéstől számított 5 (öt) munkanap elteltével válik hatályossá.

#### **14.4. Kézbesítés**

A Szerződéssel összefüggő bármely értesítés vagy más közlés az alábbi időpontban válik hatályossá:

- (a)** személyes kézbesítés esetén a kézbesítés időpontjában (amely a kézbesítést elismerő átvételi elismervényen szerepel);
- (b)** tértivevényes levél útján történő továbbítás esetén a megérkezés időpontjában (amikor a címzett a tértivevényt aláírta) és
- (c)** elektronikus levelezés útján történő továbbítás esetén, amikor azt a fogadó fél számítógépén megjelent.

Ha valamely Fél kapcsolattartás céljából valamely szervezeti egységet vagy tisztségviselőt jelöl meg, az e Fél számára küldött közlés csak a szervezeti egység vagy tisztségviselő pontos megjelölése esetén hatályos.

Az olyan értesítést vagy más közlést, amely a címzetthez a munkaidő elteltével vagy nem munkanapon érkezik, úgy kell tekinteni, mintha a következő munkanapon érkezett volna.

## **15. A FELEK NYILATKOZATAI**

### **15.1. Közzolgáltató nyilatkozatai**

Közzolgáltató a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) Közzolgáltató a magyar jogszabályok szerint létrejött, bejegyzett és működő zártkörűen működő részvénytársaság;
- (b) Közzolgáltató képviselője jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (c) a Közzolgáltatónak a Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek, érvényesek és kötelező erejűek;
- (d) a Szerződés Közzolgáltató képviselője általi aláírása és az abban foglalt jogok Közzolgáltató általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Közzolgáltató általi teljesítése nincsen ellentétben:
  - (i) a Közzolgáltató társasági okirataival;
  - (ii) a Közzolgáltatóra vonatkozó jogszabályokkal vagy
  - (iii) semmilyen a Közzolgáltató vagy a Közzolgáltató vagyona tekintetében kötelező érvényű megállapodással.
- (e) Közzolgáltató rendelkezik minden olyan, jogszabály által előírt engedéllyel, mely a Közzolgáltatási Tevékenység folytatásához szükséges;
- (f) Közzolgáltató rendelkezik a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítéséhez szükséges személyi és tárgyi feltételekkel;
- (g) Közzolgáltató a közzolgáltatási szerződés hatálya alatt rendelkezik hatályos biztosítással, valamint
- (h) Közzolgáltató ellen nincs folyamatban olyan bírósági, választott bírósági vagy közigazgatási eljárás, amely kedvezőtlen elbírálás esetén veszélyezteti a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítését, és a Közzolgáltató legjobb tudomása szerint ilyen eljárás nem is fenyeget.

### **15.2. Önkormányzat nyilatkozatai**

Az Önkormányzat a Szerződés keltének napján az alábbi nyilatkozatokat teszi:

- (a) az Önkormányzat képviselője jogosult arra, hogy a Szerződést aláírja és az abban vállalt kötelezettségeit teljesítse;
- (b) az Önkormányzatnak a Szerződésben vállalt kötelezettségei jogszerűek, érvényesek és kötelező erejűek, valamint
- (c) a Szerződés az Önkormányzat képviselője általi aláírása és az abban foglalt jogok Önkormányzat általi gyakorlása, illetve kötelezettségek Önkormányzat általi teljesítése

nincsen ellentétben:

- (i) az Önkormányzat szervezeti és működési szabályzatával vagy
- (ii) az Önkormányzatra vonatkozó jogszabályokkal.

Mindkét esetben oly módon, hogy az ellentét veszélyezteti a Kompenzáció teljesítését.

## 16. VEGYES ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### 16.1. Értelmező rendelkezések

#### 16.1.1. Fogalommeghatározások

A Szerződésben az alábbi nagy kezdőbetűs fogalmak és kifejezések a következő jelentéssel bírnak:

- (a) **Átalánydíj:** ahogyan azt a Szerződés 2. sz. melléklete (*Kompenzáció számításának módszere*) meghatározza
- (b) **Belső szabályzatok:** a Közszolgáltató által a Jó Szakmai Gyakorlattal és a Külön Jogszabályokkal összhangban, a Közszolgáltatási Kötelezettség körébe tartozó tevékenységekkel kapcsolatban készített, a Közszolgáltató Közszolgáltatási Kötelezettsége körébe tartozó tevékenységek ellátását szabályozó és a Közszolgáltató Igazgatósága által jóváhagyott – eljárási, műszaki, technológiai, biztonságtechnikai, közegészségügyi és munkavédelmi, továbbá környezet- és természetvédelmi – szabályzatok;
- (c) **Bérlő:** Önkormányzat tulajdonát képező vagy rendelkezése alatt álló Ingatlant (lakás, nem lakás céljára szolgáló helyiség, terület) időlegesen használatban vett természetes vagy jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, aki a dolog jogcímes vagy jogcím nélküli használatáért – bérleti vagy használati – díjat köteles fizetni;
- (d) **Biztosítás:** elismert biztosító társasággal vagy társaságokkal a Jó Szakmai Gyakorlattal, illetve Önkormányzat igényeivel összhangban kötött egy vagy több vagyonra, illetve felelősségre kötött biztosítási szerződés;
- (e) **Egyéb Tevékenység:** Közszolgáltató által, annak társasági okirataival összhangban, a Szerződés 3. pontjában meghatározott Közszolgáltatási Kötelezettsége körén, azaz a Közszolgáltatási Tevékenységen kívül végzett egyéb tevékenység;
- (f) **Egyéb Tevékenység Nyeresége:** ahogyan azt a Szerződés 2. sz. melléklete (*Kompenzáció számításának módszere*) meghatározza;
- (g) **Egyedi Megbízások:** A Közszolgáltató külön önkormányzati rendelkezés alapján végzett és nem az Éves Közszolgáltatási Terv (ide értve a tartalékkeretet is) alapján finanszírozott tevékenysége;
- (h) **Eseti Megbízások:** Közszolgáltató külön önkormányzati rendelkezés alapján végzett, és az Éves Közszolgáltatási Tervben szereplő tartalékkeretből finanszírozott tevékenysége;
- (i) **Előirányzott Kompenzáció:** az Önkormányzat tárgyévi költségvetésében előirányzott, a Szerződés 5.4. pontjában (*Az Előirányzott Kompenzáció meghatározása*) foglalt

eljárás alapján megállapított, a tárgyévben Közzolgáltatónak előírányzott Kompenzáció;

- (j) **Ésszerű Nyereség:** a 2012/21/EU sz. határozatban foglaltak alapján, ahogyan azt a Szerződés 2. sz. melléklete (*Kompenzáció számításának módszere*) meghatározza;
- (k) **Éves Közzolgáltatási Jelentés:** Közzolgáltató által a Szerződés 7.1. pontjában (*Közzolgáltató beszámolási kötelezettsége*) foglaltak szerint a Közzolgáltatási Kötelezettség teljesítéséről az Önkormányzatnak évente készített beszámoló;
- (l) **Éves Közzolgáltatási Terv:** a Felek által a Szerződés alapján, a Szerződés 4. pontjában meghatározottaknak megfelelően évente jelen Szerződés 3. sz. mellékletében foglaltakkal azonos formában és tartalommal elkészített és az Önkormányzat illetékes szerve által a Közzolgáltató üzleti tervével együtt elfogadott terv, mely jelen Szerződés része;
- (m) **Hatálybalépés Napja:** a Szerződés hatálybalépésének napja, 2017. január 01. napja;
- (n) **Hasznosítás:** a Szerződés 3.1.2. pontjában (*Közzolgáltató hasznosítási feladatai*) foglaltakkal összhangban folyamatosan vagy esetileg végzett tevékenység;
- (o) **Ingóságok:** az Ingatlanokon lévő, az Önkormányzat tulajdonát képező mindazon ingóságok, amelyek az Ingatlanokkal együtt a Közzolgáltató részére az átadás-átvételi jegyzőkönyv mellékletét képező leltárral átadásra kerültek;
- (p) **Ingatlanok:** a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében felsorolt, az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok, amelyek a Közzolgáltató részére az Önkormányzat által üzemeltetésre, fenntartásra és/vagy hasznosításra átadásra kerültek;
- (q) **Jó Szakmai Gyakorlat:** azon folytonosan változó gyakorlat, módszerek, műszaki-technológiai eljárások és normák összessége, amelyeket az ingatlanüzemeltetési, ingatlanfenntartási, felújítási, beruházási és hasznosítási üzletágban általánosan elfogadnak és széles körben alkalmaznak;
- (r) **Jogos Kompenzációigény:** azon összeg, amelyre Közzolgáltató az általa a Szerződés és az Éves Közzolgáltatási Terv alapján egy adott naptári évben ténylegesen teljesített Közzolgáltatási Kötelezettség ellentételezéseként jogosult, és amely évente utólag a Szerződés 5.7. pontjában (*Éves Elszámolás*) foglaltak szerint kerül meghatározásra;
- (s) **Kifizetett Kompenzáció:** a tárgyévben az Előírányzott Kompenzáció alapján Közzolgáltatónak az Önkormányzat tárgyévi költségvetése terhére ténylegesen kifizetett Kompenzáció;
- (t) **Kompenzáció:** a Közzolgáltatási Kötelezettség kapcsán a Szerződés 5. pontja (*Kompenzáció meghatározása, kifizetése és éves elszámolása*) szerint számított elszámolási kötelezettség a Felek között;
- (u) **Közbeszerzési szabályzat:** a Közzolgáltató által készített és a Közzolgáltató Igazgatósága által jóváhagyott szabályzat, amely a Kbt-vel összhangban a Közreműködők kiválasztásának szabályait rögzíti;
- (v) **Közreműködő:** Közzolgáltató által a Közzolgáltatási Kötelezettsége teljesítése érdekében a Szerződés 6. pontjának (*Közreműködő igénybevétele*) rendelkezéseivel összhangban megkötött szerződéssel bevont szervezet vagy személy;

- (w) **Közszolgáltatási Kötelezettség:** a Közszolgáltatónak a Szerződés 3. pontjában meghatározott közszolgáltatások nyújtására vonatkozó kötelezettsége;
- (x) **Közszolgáltatási Tevékenység:** a Közszolgáltatónak a Szerződés 3. pontjában meghatározott Közszolgáltatási Kötelezettsége körében folytatott tevékenysége;
- (y) **Közszolgáltatási Tevékenység Bevétele:** ahogyan azt a Szerződés 2. sz. melléklete (*Kompenzáció számításának módszere*) meghatározza;
- (z) **Közszolgáltatási Tevékenység Költsége:** ahogyan azt a Szerződés 2. sz. melléklete (*Kompenzáció számításának módszere*) meghatározza;
- (aa) **Külön Jogszabályok:** az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Önkormányzat mindenkor hatályos vagyonrendelete, a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének, bérbeadásának és elidegenítésének szabályairól szóló rendeletei, az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat (HL L 7., 2012.1.11., 3-10. o.), illetve az ezek helyébe lépő új jogszabályok;
- (bb) **Lejárat Napja:** a Szerződés lejáratának napja, azaz 2026. december 31. napja;
- (cc) **Teljesítmény Kötbér:** a Szerződés 3.6. pontjában (*Teljesítmény Kötbér*) foglaltak szerint meghatározott azon Jogos Kompenzációigényt csökkentő tétel, amely akkor kerül alkalmazásra, ha Közszolgáltató – neki felróhatóan – a Közszolgáltatási Kötelezettségét hibásan teljesíti;
- (dd) **Teljesítmény Kötbér Korlát:** a Szerződés alapján levonható Teljesítmény Kötbér összegének a Szerződés 3.6. pontjában (*Teljesítmény Kötbér*) meghatározott felső határa;
- (ee) **Vis Major Esemény:** bármely olyan esemény, melyet a Szerződés 11.1. pontja (Vis Major Események) ekként határoz meg;
- (ff) **Ügyfél:** Közszolgáltató által a Közszolgáltatási Tevékenység körében megkötött szerződések tekintetében a Közszolgáltatóval szerződő harmadik fél, kivéve a Közreműködőket;
- (gg) **Üzemeltetés:** az Ingatlanokkal kapcsolatosan a Szerződés 3.1.1. pontjában (*Közszolgáltató ingatlanüzemeltetési és -fenntartási feladatai*) meghatározottakkal összhangban folyamatosan vagy esetileg végzett tevékenység;
- (hh) **Vagyon:** az Ingatlanok és az ahhoz kapcsolódó Ingóságok összessége.

## 16.1.2. Értelmezés

A Szerződésben az alábbi fogalmakra történő bármely hivatkozás előfordulásakor:

- (a) **jogszabály** bármely félre kötelező erővel bíró közösségi vagy nemzeti jogszabály;
- (b) valamely **jogszabályra** való utalás mindig annak alkalmazandó és hatályos szövegére történő hivatkozás;
- (c) **jogszabályváltozás** a szerződés keltét követően bármely jogszabály bevezetése, hatálybalépése, megváltozása;
- (d) **eszköz** mindennemű jelen és jövőbeli Ingóságok és Ingatlanok, illetve bármilyen bevétel, követelés vagy jog;
- (e) **engedély** bármely engedély, jóváhagyás, hozzájárulás, mentesítés vagy nyilvántartásba vétel;
- (f) **lényeges** bármely olyan esemény vagy körülmény, amely az adott Fél Szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítése (teljesítési képessége) szempontjából jelentős; pénzüsszeg meghatározásánál a közszolgáltatás teljesítésével kapcsolatban jelentős a Közszolgáltatási Tervben meghatározott teljes árbevétel 5%-át meghaladó összeg.
- (g) **Fél** az Önkormányzat, illetve a Közszolgáltató bármelyike; **Felek** az Önkormányzat és a Közszolgáltató együttesen;
- (h) **személy** természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, bármilyen gazdálkodó szervezet, illetve állami- vagy kormány szerv, illetve önkormányzat;
- (i) **forint** Magyarország törvényes fizetőeszköze a szerződéskötéskor;
- (j) a Szerződés magában foglalja a hozzá csatolt valamennyi mellékletet és elválaszthatatlan részét képezi a mindenkor hatályos Éves Közszolgáltatási Terv is;
- (k) a címek a hivatkozások megkönnyítését szolgálják, és nem befolyásolják a Szerződés értelmezését.

## 17. ZÁRÓ ÉS ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

### 17.1. Engedményezés, átruházás

Egyik Fél sem jogosult a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül a Szerződésből eredő jogait engedményezni vagy a Szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit átruházni.

### 17.2. Bizalmas információk

Felek tudomásul veszik és magukra nézve kötelezőnek ismerik el a nyilvánosság biztosítására vonatkozó jogszabályokat és lehetővé teszik azok érvényesülését.

A Felek a fentiek figyelembevételével megállapodnak abban, hogy jogszabály kifejezetten eltérő rendelkezése hiányában a Szerződés megkötése és teljesítése során a tudomásukra jutott minden olyan információt bizalmasan fognak kezelni és kizárólag a másik Fél előzetes írásbeli hozzájárulásával fognak harmadik személy tudomására hozni, amely a nyilvánosság számára nem hozzáférhető. Amennyiben valamely Fél jogszabály erejénél fogva valamely hatóság vagy más személy számára bizalmas információkat köteles átadni, úgy köteles erről

a másik Felet haladéktalanul értesíteni.

A jelen rendelkezés a Szerződés bármely okból történő megszűnését követően is alkalmazandó.

### **17.3. Teljes körű megállapodás**

A Szerződés teljes körűen tartalmazza a Felek között a Szerződés tárgya tekintetében létrejött megállapodást és hatálytalanít minden, a Szerződés tárgyával kapcsolatos előzetes szóbeli vagy írásbeli megállapodást, illetve egyoldalú nyilatkozatot.

### **17.4. Részleges érvénytelenség**

A Szerződés valamely rendelkezésének jogszabályba ütközése, érvénytelenné vagy kikényszeríthetelenné válása, nem érinti a Szerződés bármely egyéb rendelkezésének hatályát.

### **17.5. Jogorvoslat és jogról való lemondás**

A Szerződés vagy jogszabály alapján fennálló bármely jog vagy jogorvoslati lehetőség gyakorlásának elmulasztása vagy késedelme nem minősül az ilyen jogról történő lemondásnak, továbbá bármely jog vagy jogorvoslat egyszeri vagy részleges gyakorlása nem akadályozza ugyanazon vagy bármely más jog vagy jogorvoslat jövőbeni vagy más módon történő gyakorlását.

### **17.6. Átmeneti rendelkezések**

(a) A lakásokkal és nem lakásokkal kapcsolatban az Önkormányzatnál nyilvántartott 2012 május 1. előtt keletkezett vevőállományra a szerződés hatálybalépését követően teljesített tételeket Közzolgáltató az Önkormányzat felé a Közzolgáltatási Kötelezettség bevételeként elszámolja;

(b) Közzolgáltató a jelen Szerződés hatálybalépése előtt kezelésében lévő ingatlanokat, illetve a korábban Felek között hatályos közzolgáltatási szerződés keretében portfólióba vett ingatlanokat a jelen Szerződés hatálya alá tartozóként kezeli a Szerződés hatálybalépése után, függetlenül a közzolgáltatási szerződés szerinti portfólióba adás tényétől.

### **17.7. Példányok**

A Szerződés magyar nyelven készült és öt (5) mindenben megegyező példányban került aláírásra, amelyek mindegyikének ugyanolyan joghatálya van, mintha a Felek egyetlen okiratot írtak volna alá.

### **17.8. Vitás ügyek rendezése**

A Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely nézeteltérést, vitát megkísérelnek tárgyalásos úton rendezni.

### **17.9. Irányadó jog**

A Szerződésre, valamint az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokra és egyéb közlésekre a magyar jog az irányadó. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a

Kbt. rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2016. december hó ..... nap

dr. Telek Zoltán  
az Igazgatóság elnöke  
UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt.  
Közszolgáltató

Wintermantel Zsolt  
polgármester  
Budapest Főváros IV. kerület Újpest  
Önkormányzata

**A SZERZŐDÉS MELLÉKLETEI:**

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>1. sz. melléklet:</b>   | <b>Közszolgáltató által kezelt ingatlanok</b>             |
| <b>2. sz. melléklet:</b>   | <b>Kompenzáció számításának módszere</b>                  |
| <b>3. sz. melléklet:</b>   | <b>Éves Közszolgáltatási Terv minimális adatállománya</b> |
| <b>4/a. sz. melléklet:</b> | <b>Portfólióba adási jegyzőkönyv mintája</b>              |
| <b>4/b. sz. melléklet:</b> | <b>Portfólióból törlési jegyzőkönyv mintája</b>           |



*1. számú melléklet (M1)*

**KÖZSZOLGÁLTATÓ ÁLTAL KEZELT INGATLANOK**

***M1.1. Közzolgáltatónak a közzolgáltatás keretében haszonkölcsönbe átadott ingatlanok***

<b><i>Ssz.</i></b>	<b><i>Helyrajzi szám</i></b>	<b><i>Cím</i></b>
1		
2		
...		

***M1.2. Közzolgáltatónak a közzolgáltatás keretében ingatlanüzemeltetésre átadott ingatlanok***

<b><i>Ssz.</i></b>	<b><i>Helyrajzi szám</i></b>	<b><i>Cím</i></b>
1		
2		
...		

***M1.3. Közzolgáltatónak a közzolgáltatás keretében üzemeltetésre átadott közterületek vagy közforgalom céljára megnyitott magánterületek***

<i>Ssz.</i>	<i>Helyrajzi szám</i>	<i>Cím</i>
1		
2		
...		

2. számú melléklet (M2)

## KOMPENZÁCIÓ SZÁMÍTÁSI MÓDSZERE

### A kompenzáció számítási módszere, általános követelmények

#### A kompenzációszámítás általános követelményei

**A kompenzáció összege:** a Közszolgáltatási Tevékenység költségeinek és ráfordításainak ellentételezését és az évenként meghatározandó ésszerű nyereség forrását biztosítja.

**A kompenzáció formája:** a Közszolgáltatási Tevékenység végzéséért az Önkormányzat által **fizetett támogatás**, ha a számított kompenzáció értéke pozitív. Ellenkező esetben a Közszolgáltató által az Önkormányzatnak **fizetett visszatérítés**.

#### *A kompenzációt közzolgáltatási tevékenységként az alábbi fő összefüggés szerint kell számítani:*

A számítás alapja a Közszolgáltató könyvviteli rendszereiben a számvitelről szóló törvény előírásai alapján szereplő és dokumentált gazdasági események.

#### **Kompenzációt növelő tételek:**

- + közzolgáltatási tevékenység összes közvetlen és közvetett költsége
- + közzolgáltatási tevékenység összes közvetlen vagy közvetett ráfordítása
- + Közszolgáltató közvetlen és közvetett szervezeti költségei
- + Közszolgáltató egyéb költségei és ráfordításai
- + fizetett kamatok és pénzügyi ráfordítások
- + az Éves Közszolgáltatási Tervben megfogalmazott felújítás, valamint a Közszolgáltatási Jelentésben meghatározott fejlesztési alapképzés és tartalékképzés

+ ésszerű nyereség

### **Kompenzációt csökkentő tételek**

- önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás állomány kiszámlázott bérleti díja
- önkormányzati tulajdonú lakásokkal és nem lakásokkal kapcsolatban kiszámlázott különszolgáltatási, szerződéskötési, közüzemi és egyéb díjak
- önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakások után beszedett kamatok
- Közszolgáltató tulajdonába apportálás útján került lakások és nem lakások után kiszámlázott bérleti díjak
- Közszolgáltató tulajdonába apportálás útján került lakásokkal és nem lakásokkal kapcsolatban kiszámlázott különszolgáltatási, szerződéskötési, közüzemi és egyéb díjak
- Közszolgáltató tulajdonába apportálás útján került lakásokkal és nem lakásokkal kapcsolatban befolyt kamatok

### **Kompenzációigény = Kompenzációt növelő tételek – Kompenzációt csökkentő tételek**

Kompenzáció, ha az eredmény pozitív; visszatérítési kötelezettség, ha az eredmény negatív.

A kompenzáció számításánál azon indokolt költségeket (ide értve minden esetben a ráfordításokat is) lehet figyelembe venni, amelyek az alábbi kritériumokat teljesítik:

A költségeknek a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítése érdekében kell felmerülniük, azaz

- a költségeknek a Közszolgáltatónál kell felmerülniük és ezeknek a számviteli nyilvántartásban, egyéb nyilvántartásokban rögzítve kell lenniük,
- a költségek elszámolásának a számviteli törvény, a Közszolgáltató számviteli politikája szabályainak kell megfelelnie,
- az elismerhető közreműködői költségek és egyéb beszerzések esetében a Kbt. és a Beszerzési szabályzat előírásainak kell megfelelni.

Közszolgáltatási Tevékenység költsége: a Közszolgáltatási Tevékenységgel kapcsolatosan felmerülő költségek és ráfordítások összessége.

A Közszolgáltató a számviteli törvény szerinti éves beszámolót készít, amely összköltségeljárással készített eredménykimutatást tartalmaz.

A Közszolgáltatási Tevékenység biztonságos, megfelelő minőségű ellátásával kapcsolatosan felmerülő, a folyamatos működéshez, fenntartáshoz szükséges (éven belül vagy éven túl) ismétlődő jelleggel felmerülő valamennyi költség, ráfordítás összessége a közszolgáltatás elismert költsége.

**Ésszerű Nyereség:** Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közszolgáltatás ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU bizottsági határozat alapján az Ésszerű Nyereség a Közszolgáltatási Kötelezettség teljesítéséből származó nyereséget jelenti.

#### **Az Ésszerű Nyereség mértéke**

Az Ésszerű Nyereség adott évben nem haladhatja meg a Közszolgáltató saját tőkéjének 2%-át, vagy az Éves Közszolgáltatási Jelentésben bemutatott összes árbevétel 5%-át.

**Egyéb Tevékenység Nyeresége:** Az Egyéb Tevékenység bevételeink és költségeinek, ráfordításainak különbsége.

#### **A költségelszámolás módszere és elvei**

A Közszolgáltató az Egyéb Tevékenységekkel és a Közszolgáltatási Tevékenységgel kapcsolatosan felmerülő költségeit, ráfordításait, illetve bevételeit egymástól elkülönítetten tartja nyilván.

A Közszolgáltató az egyes Közszolgáltatási Tevékenységek ellátása során az egyes tevékenységekhez hozzárendelhető költségeket, ráfordításokat, illetve bevételeket egymástól elkülönítetten tartja nyilván.

*3. számú melléklet (M3)*

### *AZ ÉVES KÖZSZOLGÁLTATÁSI TERV MINIMÁLIS ADATÁLLOMÁNYA*

#### **INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS BEVÉTELEK**

<b>Sorszám</b>	<b>Ingatlancsoport megnevezése (lakás, nem lakás, üzemeltetett)</b>	<b>Bérleti díj terv</b>	<b>Különszolgáltatási vagy közös költség terv</b>	<b>Egyéb bevétel (reklám, terület...) terv</b>	<b>Kamat és egyéb bevételek</b>	<b>Bevételek összesen</b>
----------------	---	-------------------------	---	--	-------------------------------------	-------------------------------

	<b>ingatlan)</b>					
1						
2						
...						
...						
<b>Összesen:</b>						

#### INGATLANOKKAL KAPCSOLATOS KIADÁSOK

Sorszám	Ingatlancsoport megnevezése (lakás, nem lakás, üzemeltetett ingatlan)	Anyagjellegű szolgáltatások	Igénybe vett szolgáltatások	Egyéb költségek és ráfordítások	Felújítások, beruházások	Kiadások összesen
1						
2						
...						
...						
<b>Összesen:</b>						

#### KÖZSZOLGÁLTATÓ ELISMERT SZERVEZETI KÖLTSÉGEI

1	Anyagköltség	
2	Igénybe vett szolgáltatások	

3	Egyéb szolgáltatások	
4	Béreköltség	
5	Személyi jellegű egyéb ráfordítások	
6	Bérbírlékok	
7	Értékcsökkenés	
8	Egyéb ráfordítások	
9	Pénzügyi műveletek ráfordításai	
10	Rendkívüli ráfordítások	
	Összesen:	

4/a. számú melléklet (M4a)

PORTFÓLIÓBA ADÁSI JEGYZŐKÖNYV MINTÁJA

**Portfólióba adási jegyzőkönyv**

Az Önkormányzat az alábbi Ingatlan Szerződés szerinti kezelésével megbízza Közzolgáltatót:

- természetbeni címe:
- helyrajzi száma:
- művelési ága/épület jellege:
- Ingatlanon található épület(ek)ben lévő lakások / nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolása (tulajdoni hányaddal):
- Ingatlanra bejegyzett jogok / terhek:

Mellékletek:

Egyéb megjegyzések (pl. közzolgáltatásból kizárt pontok, feladatok):

**PORTFÓLIÓBA VÉTEL (KÖZZSZOLGÁLTATÁS) MEGRENDELÉSE**

A fenti Ingatlan kezelését a Szerződésben rögzített feltételek szerint a mai naptól kezdődően megrendelem.

Budapest, 20... év ... hó ... nap

A fenti Ingatlant a Szerződésben rögzített feltételek szerint kezelésre átvettem.

Budapest, 20... év ... hó ... nap

\_\_\_\_\_  
Önkormányzat

\_\_\_\_\_  
Közzolgáltató



PORTFÓLIÓBÓL TÖRLÉSI JEGYZŐKÖNYV MINTÁJA

**Portfólióból törlési jegyzőkönyv**

Az Önkormányzat az alábbi Ingatlan Szerződés szerinti kezelésére adott megbízását visszavonja, és egyben elrendeli a Közzolgáltató által kezelt portfólióból való törlését:

- természetbeni címe:
- helyrajzi száma:
- művelési ága/épület jellege:
- Ingatlanon található épület(ek)ben lévő lakások / nem lakás céljára szolgáló helyiségek felsorolása (tulajdoni hányaddal):
- Ingatlanra bejegyzett jogok / terhek:

Mellékletek:

Egyéb megjegyzések:

**PORTFÓLIÓBÓL VALÓ TÖRLÉS ELRENDELÉSE**

A fenti Ingatlan kezelésére adott megbízást a Szerződés értelmében, a jelen értesítés igazolt kézhezvételének napját követő hónap első napjától visszavonom.

Budapest, 20... év ... hó ... nap

Az Ingatlan portfólióból való törlésére vonatkozó megbízási nyilatkozatot a mai napon átvettem.

Budapest, 20... év ... hó ... nap

\_\_\_\_\_  
Önkormányzat

\_\_\_\_\_  
Közzolgáltató