

## ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

-önkormányzati bérlakások üzemeltetésére-

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

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

### I. Előzmények

- Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakások üzemeltetésére vonatkozóan az Önkormányzat, mint megbízó az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-vel, mint megbízottal 2003. április 29-én szerződést kötött, mely szerződés 2003. május 1. napjától kezdődően 2007. december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A szerződés 2006. december 30-án módosításra került, mivel az 51/2006. (VI.27.), a 111/2006. (XII.12.) Kt. sz., a 99/2008. (IX.23.) Kt. sz., a 140/2008. (XII.9.) Kt. sz., a 37/2010. (III.23.) Kt. sz., illetve a 147/2010. (XII.14.) Kt. szám határozatokban a bérlakás-rendszer jelentős átalakításáról született döntés.
- Megbízó önkormányzat e feladatok ellátására, lényegében az e szerződésben is rögzített tartalommal 2015. január 7-én az Oroszlányi Szolgáltató Zrt-vel kötött szerződést, melyet felek közös megegyezéssel, az egymás közötti elszámolás rögzítésével 2015. március 31-i hatállyal megszüntettek. E szerződéssel felek a településüzemeltetési feladatok – közöttük az e szerződés tárgyát képezőek - hosszabb távon a VARIKONT Kft. általi ellátását célozzák. Az új Megbízott a jelen szerződés szerinti tevékenységet 2015. április 1. napjától kezdődően látja el, ezért az önkormányzati bérlakások listája, a bérlők (lakáshasználók) adatai és a bérleti jogviszonyra vonatkozó teljes iratanyag (hátralékok kimutatása, bírósági eljárások, az egyes lakások elkülönített vízhasználatának mérésére szolgáló mellékmérők jegyzéke) átadás-átvételére eljárást kell lefolytatni.*
- Az 1. pontban hivatkozott határozatok az átalakítás irányait a következőkben jelölték meg:
  - a Petőfi udvar 3/a, 3/b épület folyamatos kiürítése, lezárása,
  - a megmaradó szociális bérlakások helye a Petőfi udvar 4-5. számú épület (névjegyzék a bérlakás-rendszer teljes átalakításáig nem állítható),
  - a bérlakások üzemeltetésének forrása a befolyt lakbér, a helyi rendelet szerinti lakbértámogatás, a befolyt közüzemi díj (vízdíj), és az önkormányzati kiegészítés.
- Jelen szerződés megkötésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 23/2012. (XI.15.) önkormányzati rendelet 5. §. (4) bekezdésében foglaltak alapján kerül sor az alábbiak szerint.
- A Képviselő-testület a bérlakások üzemeltetésének forrásaként a 198/2014. (XII.6) Kt. sz. határozatnak megfelelően továbbra is a befolyt lakbért, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást és a befolyt közüzemi díj (vízdíj) bevételeket jelölte meg, azzal, hogy a bevételekből meg nem térülő kiadásokra **bruttó 461.250 Ft/hó** összeget, önkormányzati kiegészítésként az üzemeltetőnek megtérít, a jelen szerződés szerinti eljárási rendben.

### II. A szerződés hatálya

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

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

3. Jelen szerződés nem terjed ki a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatokra (Petőfi udvar 6-7. számú épület őrzés-védelme, szükségessé váló kis értékű állagmegóvási munkák végzése, pénzbeli térítési díj kifizetés), mely feladatokra a felek külön megállapodást kötnek.

### III. Megbízott feladatai

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

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

#### 2. Közüzemi díjak rendezése:

- Táv hőszolgáltatási díj elszámolása: A távfűtés és melegvízellátás díját a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg.
- Hidegvíz- és szennyvízelvezetési és kezelési díj elszámolása:
  - A vegyes tulajdonú épületekben a mellékmérőn mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg. Mellékmérővel történő elszámolási lehetőség hiányában a bérlőt terhelő vízdíjat Megbízott a társasházközösség részére fizeti meg, egyidejűleg a díjfizetésre a bérlőt, lakáshasználót kötelezi.

- A tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben a bekötési vízmérőn mért vízmennyiség után számított vízdíjat Megbízott egy összegben fizeti meg a szolgáltatónak. A kifizetett vízmennyiséget Megbízott a mellékmérőkön mért vízmennyiség arányában osztja fel a bérlők között. Amennyiben felszerelésre kerülnek ezen épületekben is a lakásokon belüli mellékmérők, úgy a mért vízdíjat a bérlő közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg.

### **3. A vegyes tulajdonú társasházakban a társasházi ügyek intézése:**

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

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

- a) a közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás),
- b) közműellátásról való gondoskodás,
- c) kéményseprő szolgáltatás,
- d) rágcslóirtás.

### **5. Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatainak ellátása, ezen belül különösen:**

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

### **6. Karbantartási feladatok:**

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

## **IV. Pénzügyi feltételek**

### **1. Jelen szerződésben foglalt feladatok ellátásnak fedezete:**

- a) a befolyt lakbér,
- b) a helyi rendelet szerinti lakbértámogatás,
- c) a bérlőktől, lakáshasználóktól befolyt közüzemi díj,
- d) a hátralékokból befolyt összeg,
- e) önkormányzati kiegészítés.

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

### **3. A bérleti, illetőleg lakáshasználati díj mértékét az önkormányzat rendelete tartalmazza, a díjváltozásra Megbízott tesz javaslatot a Képviselő-testületnek.**

4. A lakbértámogatást Megbízó első ízben az arra való jogosultságot megállapító határozat meghozatalát követő hónap 15. napjáig, visszamenőleg a jogosultság napjától, összevontan utalja át Megbízott számlájára, ezt követően a lakbértámogatást összevontan, a tárgyhónap 15. napjáig utalja át. A lakbértámogatásra jogosultakról és a javukra átutalt összegekről Megbízó külön jegyzékben tájékoztatja Megbízottat.
5. Megbízott a jelen fejezetben írtakon kívül egyéb jogcímen a szerződés teljesítéséért ellenszolgáltatásra nem jogosult.

#### IV. A bevételekből meg nem térülő kiadások rendezése

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

#### V. A szerződés idő előtti megszűnése

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

#### VI. Záró rendelkezések

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

Oroszlány, 2015. április 01.

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

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

Ellenjegyzem:

Pénzügyi ellenjegyző

.....  
Dr. File Beáta jegyző

.....  
Bársony Éva osztályvezető