

503/1870

508/3371

Üzemeltetési szerződés önkormányzati bérlakások üzemeltetésére

amely létrejött egyrészről Oroszlány Város Önkormányzata (székhely: 2840 Oroszlány, Rákóczi Ferenc út. 78.; bankszámla száma: 12028003-00254374-00100004; adószáma: 15385286-2-11 képviseli: Rajnai Gábor polgármester), mint megbízó (a továbbiakban: Megbízó),

másrészről az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. (székhely: 2840 Oroszlány, Bánki Donát u. 2.; bankszámla száma: 12028003-00345927-00100003; adószáma: 12794726-2-11; képviseli: Lazók Zoltán vezérigazgató), mint megbízott (a továbbiakban: Megbízott) között

I. Fejezet Előzmények

1. Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások üzemeltetésére vonatkozóan Felek 2003. április 29-én szerződést kötöttek, mely szerződés 2003. május 1. napjától kezdődően 2007. december 31. napjáig tartó határozott időre szól. A szerződés 2006. december 30-án módosításra került, mivel az 51/2006. (VI. 27.) és a 111/2006. (XII. 12.) Kt. sz. határozatokban a bérlakás-rendszer jelentős átalakításáról született döntés.
2. Az 1. pontban hivatkozott határozatok az átalakítás irányait a következőkben jelölték meg:
 - Értékesítés támogatása, a bérlakás állomány csökkentése 305 db-ról legfeljebb 72 db-ra,
 - a Petőfi udvar 3/a, 3/b épület 30 lakást tartalmazó épületszárnyának folyamatos kiürítése, lezárása,
 - a megmaradó szociális bérlakások helye a Petőfi udvar 1-2, 4-5, 6-7. számú épület, lakáslista a bérlakás csökkentés mértékének eléréséig nem állítható,
 - a bérlakások üzemeltetésének forrása a befolyt lakbér, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatás és a befolyt közüzemi díj.
3. Jelen szerződés megkötésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 3/2003. (III.5.) Ök rendelet 4. számú mellékletében foglaltak alapján, a bérlakás-rendszer átalakítására vonatkozó önkormányzati döntésekre figyelemmel kerül sor az alábbiak szerint.

II. Fejezet A szerződés hatálya

1. Jelen szerződés Oroszlány Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások üzemeltetésére irányul.
2. A jelenlegi bérlakás állomány számszerű alakulásáról és megoszlásáról készített összefoglaló adatokat az 1. számú melléklet tartalmazza.
3. Jelen szerződés nem terjed ki a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggésben felmerülő feladatokra, úgymint: a megüresedett lakások rendeltetésszerű használatra alkalmassá tétele, a családok átmeneti otthonában szoba fenntartása, térítési díjak kifizetése, illetve az átalakítással összefüggő megvalósíthatósági tanulmány készítése. Ezen feladatokra vonatkozóan a Felek külön megállapodást kötnek.
4. Megbízott a jelen szerződés szerinti tevékenységet a Megbízóval kötött, 2003. április 29-én kelt üzemeltetési szerződés keretében 2003. május 1. napjától kezdődően folyamatosan látja el, ezért az önkormányzati bérlakások listája, a bérlők és lakáshasználók adatai és a bérleti jogviszonyra vonatkozó teljes iratanyag, így a hátralékok kimutatása és a bírósági eljárással érintett bérlők felsorolása, valamint az egyes lakások elkülönített vízhasználatának mérésére szolgáló mellékmérők jegyzéke a rendelkezésre áll, arra nézve átadás-átvételi eljárást nem kell lefolytatni.
5. A szerződés időtartama: 2008. január 1-jétől az 51/2006. (VI. 27.) Kt. határozat 1. pontjában foglaltak végrehajtásáig, de legkésőbb 2011. június 30-áig.

Dr. ...

III. Fejezet Megbízott feladatai

E szerződés alapján Megbízott az alábbi feladatok ellátására köteles:

1. Bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés. A bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:

- a) Ajánlatok nyilvántartásba vétele, óvadék kezelése, bérleti szerződés megkötése. A bérleti szerződéseket Megbízott a saját nevében köti meg. A piaci alapon bérbeadott lakások bérletét az önkormányzati rendeletben, határozatokban foglaltaknak megfelelően Megbízott választja ki, a szolgálati lakások bérletét a Megbízó, illetve a bérlelőkijelölési joggal rendelkező szervezet jelöli ki. A szociális bérletlakások bérletét a Megbízó jelöli ki.
- b) Bérleti jogviszony megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos ügyintézés. (Felmondás, díjhátralék behajtása, fizetési meghagyás, végrehajtás, kilakoltatás, új bérlet esetén a változások átjelentése a szolgáltató felé.) Amennyiben a lakás állaga a felméréshez képest rendeltetésszerű használat, rongálás miatt a bérlet hibájából romlott, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 24. § (1) bekezdés d) pontjára hivatkozással Megbízott köteles a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. Megbízott köteles a bérletet 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 végrehajtási eljárást azonnal kezdeményezni, ha a felmondásra a lakás rongálása miatt került sor, illetve ha más okból történt felmondás esetén a lakás rongálása is megállapítható.
- c) Részletfizetési megállapodások megkötése (díjhátralék esetén.)
- d) Bérleti szerződések módosítása.
- e) A megüresedett lakások hasznosítására vonatkozóan indokolással ellátott javaslat készítése a Megbízó számára.
- f) Bérletársi szerződés, bérleménybe történő befogadás, lakáscsere esetén a bérbeadói hozzájárulás megadása. Nem adható meg a hozzájárulás, ha a bérleményt a bérlet olyan mértékben rongálja, amely miatt azonnali felmondásnak is helye lenne, vagy ha a bérletnek lakbértartozása, vagy közüzemi díj tartozása van.
- g) A bérletlakások állapotának ellenőrzése. A bérleti szerződések megkötése előtt a lakásban állapotfelmérés készítése, melyet a leendő bérlettel is alá kell íratni.
- h) Adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos ügyintézés (igazolás kiadása, kapcsolattartás.)
- i) Bérbeadói, bérleti megállapodások megkötése (a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, átalakítására, korszerűsítésére.)

Megbízott a bérbeadással, a lakásbérleti jogviszony folytatásával, megszűnésével, a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos feladatait a mindenkor hatályos magasabb szintű jogszabályok, az Ltv., az Önkormányzat lakásrendelete (szerződéskötéskor: az önkormányzati tulajdonban álló lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 22/2007. (XI. 14.) Ör. rendelet) valamint a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 6/2004. (III. 10.) Ör. rendeletben foglaltaknak megfelelően köteles ellátni.

2. Közüzemi díjak rendezése:

- a) Távhőszolgáltatási díj elszámolása: Megbízott a távfűtés és melegvízellátás díját közvetlenül a bérlet részeként számlázza le.
- b) Hidegvíz és szennyvízelvezetési és kezelési díj elszámolása:
 - A vegyes tulajdonú épületekben: A mellékmérőn mért vízdíjat a bérlet közvetlenül a szolgáltatónak fizeti meg. Mellékmérővel történő elszámolási lehetőség hiányában a bérlet terhelő vízdíjat Megbízott a társasházközösség részére fizeti meg, egyidejűleg a díjfizetésre a bérlet, lakáshasználat 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.

A Megbízott által felszerelt mellékmérők Megbízott tulajdonát képezik.

3. A vegyes tulajdonú társasházakban a társasházi ügyek intézése:

- a) Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselése.
- 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, ezen belül különösen:

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

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 a Megbízó részére
- g) a bérlők bérleti jogviszonyának folyamatos nyilvántartása és azzal kapcsolatos tájékoztatók készítése a bérlők és a bérlőkijelölő (önkormányzat) felé, a nyilvántartásban el kell különíteni a szociális jelleggel, szolgálati jelleggel és piaci alapon bérbeadott lakásokat.
- 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, vezetékjeiben keletkezett hibák megszüntetése
- d) a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzése
- e) a bérlők által bejelentett egyéb 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. Fejezet 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.

2. Megbízott az önkormányzati lakásban lakó bérlőktől, illetőleg lakáshasználóktól a saját nevében jogosult bérleti, illetőleg lakáshasználati díjat szedni. A díjbevételekkel Megbízott sajátjaként

Dr. Molnár Miklós

rendelkezik. A szerződés teljesítésével összefüggő kiadások, költségek közvetlenül a Megbízott nevére szólnak, a lakbér-/lakáshasználati díjhátralék, illetve közüzemi díjhátralék behajtása a Megbízott kockázatára történik, a behajthatatlan díjhátralékot Megbízó nem téríti meg.

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

V. Fejezet

A szerződés idő előtti megszűnése

1. A szerződést határidő előtt megszüntetni a Felek közös megegyezésével lehet.
2. Megbízó jogosult a szerződés egyoldalú felmondására, ha Megbízott a kötelezettségeit súlyosan megszegi. Megbízott jogosult a szerződés felmondására, 3 hónapos határidővel, ha Megbízó az általa vállalt kötelezettségeket nem teljesíti.


VI. fejezet

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 irányadók.
2. Felek jelen szerződést mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

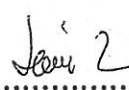

Oroszlány, 2007. december 20.

R. Rajnai Gábor
RM


.....


Megrendelő



Rajnai Gábor polgármester


.....


Vállalkozó

Lazók Zoltán vezérigazgató

Ellenjegyzem:


.....
Dr. Judi Erzsébet
Jegyző 

A Képviselő-testület a szerződést 148/2007. (XII.11.) Kt. határozatával jóváhagyta.

1. számú melléklet

A bérlakásállomány

Bérlakás típusa	Jelenlegi db szám
Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény- Petőfi udvar 3/a, 3/b	36
Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény- Petőfi udvar 1-7	72
Tiszta önkormányzati tulajdonban lévő bérlemény (műterem lakás, orvosi lakás)	2
Vegyes tulajdonú épületben lévő bérlemény	28
Szolgálati jelleggel bérbe adott bérlemény	12
Összesen	150

Oroszlány, 2007. december 20.

Dr. Molnár Károly

