

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület feladat- és hatáskörében eljáró polgármesteri határozathozatalra

Tárgy: **Döntés önkormányzati tulajdonú ingatlan vagyonkezelésbe adásáról**

Előkészítette: Önkormányzati és Igazgatási Iroda
dr. Iker Viktória jegyző

Tapolca Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Tapolca belterület 3466/4 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 387 m² területű, természetben a 8300 Tapolca, Radnóti Miklós utca 26. szám alatti ingatlan.

Az ingatlan műszaki, esztétikai állapota leromlott, a további károsodás megelőzése céljából indokolt annak mielőbbi felújítása, melyet a tulajdonos Önkormányzat saját költségvetése terhére megvalósítani nem képes, tekintettel az idei és az elmúlt évet sújtó koronavírus járványra, s az önkormányzatot érintő költségvetési elvonásokra.

Önkormányzat a felújítás megvalósítása érdekében, a lakás- és helyiséggazdálkodás hatékonyságának növelése céljából (az ingatlan bérbeadásra alkalmassá tétele végett) az ingatlant a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társasága, a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. vagyonkezelésébe adja, aki az ingatlan felújítására az előterjesztés mellékletét képező vagyonkezelési szerződésben foglalt feltételek alapján kötelezettséget vállal.

A vagyonkezelési szerződés tervezete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 15/2013. (IV.29.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései alapján került összeállításra.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja, így a határozat elfogadására – a kialakult helyzetre tekintettel - hivatkozott jogszabályban foglaltak alapján kerülhet sor.

HATÁROZATI JAVASLAT

A 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel, Tapolca Város Önkormányzat Képviselő-testületének - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti - hatáskörében eljáró Tapolca Város Önkormányzat Polgármestere a Tapolca

Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező Tapolca belterület 3466/4 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 387 m² területű, természetben a 8300 Tapolca, Radnóti Miklós utca 26. szám alatti ingatlant a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társasága, a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. vagyongazdálkodásába adja.

A vagyongazdálkodásba adás célja az ingatlan felújításával az ingatlan bérbeadásra alkalmassá tétele a lakás- és helyiséggazdálkodás hatékonyságának növelése érdekében.

Tapolca Város Önkormányzat Polgármestere a Tapolcai Városgazdálkodási Kft-vel kötendő vagyongazdálkodási szerződést az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tapolca, 2021. március 16.



Dobó Zoltán
polgármester

VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS (tervezet)

amely létrejött

egyrésztől **Tapolca Város Önkormányzata** (8300 Tapolca, Hősök tere 15., törzsszáma: 15734161, adószáma: 15734161-2-19, képviseli: Dobó Zoltán polgármester és dr. Iker Viktória jegyző), mint **Átadó** (a továbbiakban: Önkormányzat),

másrésztől a **Tapolcai Városgazdálkodási Kft.** (Cg.: 19 09 502963, statisztikai számjele: 11521510-3530-113-19, adószáma: 11521510-2-19, 8300 Tapolca, Berzsényi u. 9., képv.: Gáspár András ügyvezető) mint **Átvevő** (a továbbiakban: Vagyonkezelő)

(a továbbiakban együtt: **Felek**)

között alulírott helyen és napon a következő feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

Tapolca Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal által nyilvántartott Tapolca belterület 3466/4 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 387 m² területű, természetben a 8300 Tapolca, Radnóti Miklós utca 26. szám alatti ingatlan. Az ingatlan nyilvántartott értéke jelen szerződés aláírásának napján tulajdonos önkormányzat könyveiben Ft. Az ingatlan műszaki, esztétikai állapota leromlott, a további károsodás megelőzése céljából indokolt annak mielőbbi felújítása, melyet a tulajdonos Önkormányzat saját költségvetése terhére megvalósítani nem képes, tekintettel az idei és az elmúlt évet sújtó koronavírus járványra, s az önkormányzatot érintő költségvetési elvonásokra. Önkormányzat a felújítás megvalósítása érdekében, a lakás- és helyiséggazdálkodás hatékonyságának növelése céljából (az ingatlan bérbeadásra alkalmassá tétele végett) az ingatlan a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő gazdasági társasága, a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. vagyonkezelésébe adja.

A fentiekre tekintettel a Felek a jelen szerződéssel a vagyonkezelői jog gyakorlásának szabályait az alábbiak szerint állapítják meg.

A szerződés tárgya

1. Az Önkormányzat vagyonkezelésbe adja, a Vagyonkezelő vagyonkezelésbe veszi a Veszprém Megyei Kormányhivatal által nyilvántartott Tapolca belterület 3466/4 hrsz. alatti kivett lakóház, udvar megnevezésű, 387 m² területű, természetben a 8300 Tapolca, Radnóti Miklós utca 26. szám alatti ingatlan, a szerződés mellékletét képező jegyzőkönyvben szereplő berendezési és felszerelési tárgyakkal együtt, melynek tulajdonos önkormányzat által nyilvántartott könyv szerinti értéke A Vagyonkezelő az ingatlanra vonatkozó vagyonkezelői jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti.

Felek Jogai és kötelezettségei

2. A Vagyonkezelő vagyonkezelésében levő ingatlan meghatározott ellenérték, mely jelen esetben az ingatlanon végzett értéknövelő beruházás, felújítás; mellett használja és hasznosítja.

3. A Vagyonkezelőt a vagyonkezelésében levő vagyonnal kapcsolatban megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségei – ideértve a számvitelről szóló törvény szerinti könyvvezetési és beszámoló-készítési kötelezettséget is – azzal, hogy
 - a) a vagyont nem idegenítheti el, valamint - jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével - nem terhelheti meg,
 - b) a vagyont biztosítésként nem adhatja,
 - c) a vagynon osztott tulajdont nem létesíthet,
 - d) a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint
 - e) polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyonkezelésében lévő vagyonnal vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékjoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgálathoz történő hozzájárulást.
4. A Vagyonkezelő a vagyonkezelésében levő vagyont rendeltetésszerűen, a vagyonkezelési szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonnal vonatkozó biztonsági előírások betartásával, a közvagyon használó személytől elvárható gondossággal mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül jogosult birtokolni, használni, szedni hasznait.
5. Vagyonkezelő a vagyonkezelésében levő vagyont hasznosítását másnak nem jogosult átengedni.
6. A Vagyonkezelő viseli a vagyonkezelésében levő vagyonnal összefüggő költségeket, közterheket, díjakat, gondoskodik a vagyonvédelemről.
7. A Vagyonkezelő köteles teljesíteni a vagyonkezelésében levő vagyonnal kapcsolatban a jogszabályban, illetve a vagyonkezelési szerződésben előírt nyilvántartási, adatszolgáltatási, és elszámolási kötelezettséget.
8. A vagyonkezelésbe adott vagyont, annak értékét és változásait a Vagyonkezelő nyilvántartja. Az érték nyilvántartásától el lehet tekinteni, ha az adott vagyontárgy értéke természeténél, jellegénél fogva nem állapítható meg. A nyilvántartási adatok - a minősített adat védelméről szóló törvény szerinti minősített adat kivételével - nyilvánosak.
9. A Vagyonkezelő a használatában lévő vagyont érintő lényeges változásokat, a változás bekövetkezésétől számított 5 napon belül köteles jelenteni az Önkormányzatnak.
10. A Vagyonkezelő köteles az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni az ingatlan egészét fenyegető veszélyről és a beállott kárról, a tudomására jutott minden olyan tényről, adatról, körülményről, amely a vagyon rendeltetésszerű, zavarmentes használatát akadályozza, kár bekövetkezésével fenyeget, a vagyon nagyobb mérvű romlásához vezethet, valamint arról, ha őt jogai gyakorlásában harmadik személy akadályozza.
11. A Vagyonkezelő köteles a 10. pontban foglaltak megelőzése és a már bekövetkezett kár következményeinek mérséklése, ill. megszüntetése érdekében szükséges intézkedéseket megtenni. A bekövetkezett kárt a Vagyonkezelő viseli.

12. A Vagyonkezelő felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetéseszerű használat folytán keletkezett hibák kijavítása, károk megtérítése a Vagyonkezelő kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett hiba, illetve kár alkalmazottjai, ügyfelei vagy az érdekkörében eljáró személy magatartására vezethető vissza. Nem terheli a kártérítési kötelezettség, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy adott helyzetben a közvagyon használójától az elvárható.
13. Az Önkormányzat a Vagyonkezelőtől követelheti a vagyonkezelésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha a Vagyonkezelő a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.
14. A Vagyonkezelő gondoskodik a vagyonkezelésében levő vagyon értékének, állagának megóvásáról, karbantartásáról, a szükséges felújítások, pótlások, cserék kivitelezési munkálatainak elvégzéséről, elvégeztetéséről, így az ingatlanban levő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek munkaképes állapotának biztosításáról, az átvételkori állapotnak megfelelő szinten tartásáról.
15. A Vagyonkezelő a saját költségén, az Önkormányzat előzetes írásbeli engedélye alapján a vagyonkezelési szerződés mellékletét képező tételes árajánlatban foglalt felújítási munkálatokat, összesen értékben, legkésőbb napjáig elvégezteti.
16. A felújítás értékét a Vagyonkezelőnek bizonylatokkal kell igazolnia, azokról írásban be kell számolnia az Önkormányzatnak.
17. A Vagyonkezelő az Önkormányzat által a vagyonkezelésbe adott ingatlant a szerződés megszűnését követő 15 napon belül köteles az Önkormányzat részére visszaadni, aki köteles azt visszavenni. Felek megállapodnak abban, hogy Önkormányzat Vagyonkezelőnek a felújítás elvégzéséért ellenszolgáltatást nem fizet, ugyanakkor Vagyonkezelő jogosult a szerződés fennállásának időtartama alatt a felújított ingatlant bérbe adni, melyből befolyt összeg saját bevételét képezi.
18. Amennyiben jelen szerződés a határozott idő letelte előtt az Önkormányzat részéről - felróható okból - megszűnik, úgy Felek elszámolnak egymással. Önkormányzat a szerződés megszűnését követő 30 napon belül megfizeti vagyonkezelőnek az ingatlanra fordított, számlákkal igazolt (a szerződés mellékletét képező felújítási munkálatok) pénzügyi ráfordításának és az ingatlan hasznosításának további elmaradásából származó különbözetét.
19. Tulajdonosi ellenőrzés
Az Önkormányzat, mint tulajdonos évente legalább egy alkalommal, a Vagyonkezelő működésének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján ellenőrzi a vagyonkezelésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetéseszerű használatát.
Az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselője jogosult
 - a) a Vagyonkezelő használatában álló ingatlan területére belépni és ott tartózkodni,
 - b) az ellenőrzés tárgyához kapcsolódó iratokba és más dokumentumokba, elektronikus adathordozón tárolt adatokba – a külön jogszabályokban meghatározott adat- és titokvédelmi előírások betartásával – betekinteni,
 - c) a Vagyonkezelő alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni,
 - d) az átadott ingatlan állagát ellenőrizni.

Az Önkormányzat az ellenőrzés megállapításairól értesíti a Vagyonkezelőt.

Díj, Működési költségek viselésének szabályai

20. Vagyonkezelő az ingatlan felújítási munkálatait saját költségvetése terhére összegben 2021. évben elvégeztetni. Ezen összeg Vagyonkezelő által a vagyonkezelésében lévő ingatlan használatáért egyösszegben „fizetett” ellenérték, melyet – éves szintre lebontva Ft - az ingatlanon végzett igazolt beruházással teljesít.
21. A Vagyonkezelő viseli a vagyonkezelésében levő ingatlan használatával kapcsolatos költségeket, fizeti a közüzemi díjakat, szerződik a közüzemi szolgáltatókkal, gondoskodik az ingatlan biztosításáról.
22. Felek megállapodnak abban, hogy Vagyonkezelő az ingatlan felújítását követően jogosult az ingatlant bérbe adni. Felek megállapodnak abban, hogy Vagyonkezelő az ingatlan bérbeadása során
 - 110.000 Ft/hó összegnél alacsonyabb összegű bérleti díjat nem alkalmazhat, és
 - az egyes bérleti szerződések időtartama határozott időtartamú szerződés esetén nem haladhatja meg a 3 (három) évet, míg határozatlan időtartamú szerződések esetén a felmondási idő nem lehet 90 (kilencven) napnál hosszabb időtartamú

A szerződés megszűnése

23. A szerződést Felek-tól kezdődő 15 (tizenöt) év határozott időtartamra kötik.
24. A Vagyonkezelő a vagyonkezelői joga megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 15 napon belül köteles az ingatlant kiüríteni és azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat részére visszaadni. Vagyonkezelő a határozott idő elteltét követően anyagi jellegű követeléssel nem él Önkormányzat irányába.
25. Amennyiben a Vagyonkezelő az ingatlant az előírt határidőig nem hagyja el, az Önkormányzat jogosult a helyiségeket birtokba venni, a Vagyonkezelőnek a helyiségekben található ingóságairól két tanúval hitelesített leltárt készíteni, és a Vagyonkezelőt az ingóságok 8 napon belüli elszállítására írásban felszólítani.
26. Amennyiben a Vagyonkezelő az írásbeli felszólítását követő 8 napon belül nem szállítja el ingóságait, az Önkormányzat jogosult a Vagyonkezelőnek az ingatlanban lévő vagyontárgyait a Vagyonkezelő költségén elszállíttatni, és megfelelő helyen történő raktározásáról a Vagyonkezelő költségén gondoskodni.
27. A szerződés megszűnése esetén a vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről a Vagyonkezelő köteles gondoskodni.

Egyéb rendelkezések

28. A szerződést a Felek egyetértésük esetén írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni.
29. Kapcsolattartók kijelölése: Felek a működtetési feladatok, illetve a használat Önkormányzat által történő ellenőrzése során kapcsolattartóként az alábbi személyeket jelölik meg:

Önkormányzat: Dobó Zoltán polgármester személyesen, vagy az általa meghatalmazott személy

Vagyonkezelő: Gáspár András ügyvezető igazgató személyesen, vagy az általa meghatalmazott személy

30. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik. Esetleges jogvitájukra a pertárgy értékétől függően a Tapolcai Járásbíróság, illetőleg a Veszprémi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

31. A szerződésre egyebekben a Ptk. előírásai az irányadók.

Jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:

- Felújítási munkálatok tételes költségvetése
- Bérlemény leltár jegyzőkönyv

Jelen szerződés 5 számozott oldalból áll és 7 eredeti példányban készült, amelyből 5 példány Vagyonkezelőt, 2 példány Önkormányzatot illeti meg.

Felek Jelen Szerződést elolvasták és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkal látták el.

Kelt: Tapolca, 2021.

Önkormányzat
képviseli: Dobó Zoltán
polgármester

Vagyonkezelő
képviseli: Gáspár András
ügyvezető

dr. Iker Viktória
jegyző

Jelen okiratot a mai napon ellenjegyzem:

Tapolca, 2021.
dr. Havasi József
ügyvéd
(Havasi Ügyvédi Iroda)
1037 Budapest, Bokor u. 10., 1. em.
KASZ: 36061330