



**Balatonfűzfői Közös Önkormányzati
Hivatal**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88
596-901

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2022. március 17. napján** tartott **rendes, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

53/2022. (03. 17.) Kt. határozat

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Balatonfűzfő Város Önkormányzata, a Balatonfűzfői Közös Önkormányzati Hivatal és a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. által kötendő háromoldalú feladatellátási megállapodást jóváhagyja.
2. Az 1. pont szerinti feladatellátási megállapodás a határozat mellékletét képezi.
3. Felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Soltész Attila jegyző
Kálmán András a Fűzfői Vagyongkezelő Kft. ügyvezetője
Határidő: 2022. március 30.

Balatonfűzfő, 2022. március 17.

A kivonat hitelélül:

Szórádiné Fülöp Elza
titkársági ügyintéző

FELADATELLÁTÁSI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről **Balatonfüzfő Város Önkormányzata** (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.) képviseli Szanyi Szilvia polgármester (továbbiakban Önkormányzat),

másrészről **Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal** (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.), képviseli Soltész Attila jegyző (továbbiakban Hivatal),

harmadrészről a Fűzfői Vagyongazdálkodó Kft (8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1.), képviseli Kálmán András ügyvezető (továbbiakban Kft.) között a mai napon az alábbi feltételek szerint:

Az Önkormányzat és a Hivatal a jelen megállapodás megkötésével kívánja biztosítani a város érdekeinek leginkább megfelelően az önkormányzati vagyonnal és a fejlesztési elképzelésekkel összefüggő feladatok ellátását a Kft. által történő működtetés, hasznosítás, valamint megvalósítás területén, ezért a felek a következőket határozzák el:

I. Ingatlan hasznosítási feladatok

1. Az Önkormányzat megbízza a Kft-t az Önkormányzat tulajdonában lévő, - a Kft. kezelésébe át nem adott forgalomképes beépítetlen és beépített ingatlanok, valamint a törzsvagyomból a forgalomképtelen közterületekkel kapcsolatos hasznosítási feladatok ellátásával, mely minden esetben kizárólag egyedi megbízás alapján végezhető. Nem tartoznak a hasznosítás körébe a lakásingatlanok, a külön vagyongazdálkodási szerződés hatálya alá tartozó ingatlanok, valamint azok az ingatlanok, amelyekben önkormányzati intézmény, vagy önkormányzati érdekből elhelyezett társadalmi szervezet van, vagy egyéb önkormányzati érdek, kötelezettség fűződik az ingatlan közvetlen kezeléséhez, hasznosításához. A feladatok ellátásához az Önkormányzat haladéktalanul biztosítja a Kft. részére a vagyonrendelete szerinti hosszú és középtávú gazdálkodási koncepcióját és a mindenkor évi Vagyongazdálkodási Tervében előírányzottakat.

2. Az ingatlan hasznosítási feladatellátás kiterjed az egyes ingatlanok bérbeadására, és minden olyan piaci alapú hasznosítási lehetőségre, mely a városi költségvetés számára közvetett, vagy közvetlen bevételt eredményez. A Kft. jelen megállapodás alapján, az Önkormányzat hatályos SzMSz-ában és vagyonrendeletében foglaltak betartásával a tulajdonos nevében gyakorolja a polgári jogi kapcsolatokban a tulajdonost megillető jogokat és a szerződésnek megfelelően teljesíti a tulajdonosi kötelezettségeket. A Kft. végzi az Önkormányzat tulajdonosi jogainak gyakorlásával kapcsolatban felmerülő döntés-előkészítési, lebonyolítási és végrehajtási feladatokat a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntése alapján.

3. A kezelésre és hasznosításra vonatkozó feladatellátás során a vagyon megóvása, üzemképességének biztosítása, az önkormányzati források biztosítása mellett a Kft. feladata. Ezen ingatlanok felújítási, beruházási kötelezettsége az Önkormányzat feladata, de a feladatok előkészítésével, lebonyolításával az Önkormányzat a Kft - t is megbízhatja. A feladat elvégzésére és díjazására felek kötelesek külön megállapodást kötni.

II. Földterületek, nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása

1. Földterületek és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén az 1993. évi LXXVII. törvényben, illetve a mindenkor hatályos, e témával összefüggő Képviselő-testületi rendeletben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek a Kft-t illetik és terhelik, ide értve a bérleti díj megállapítását is. A felújítási és/vagy beruházási kötelezettség illetve a meg nem fizetett bérleti díjak bírói úton történő behajtása továbbra is az Önkormányzat feladata.
2. A bérbeadásból befolyó összeget a Kft. a számlájára történő beérkezést követő hónap 15. napjáig köteles átutalni az Önkormányzat számlájára. Ugyanezen napig köteles a Kft. a befolyt bérleti díj bevételről - előzetes egyeztetés alapján készített kimutatást a Hivatal Pénzügyi Osztályához eljuttatni, mely összegről az Önkormányzat a Kft. felé számlát állít ki.
3. A Kft-t a bérbeadási tevékenység elvégzéséért a befolyt bérleti díj 10 %-a + ÁFA mértékű díjazás illeti meg. A Kft. a havi elszámolással egyidejűleg jogosult a számla kibocsátására.

III. Közterület hasznosítási feladatok

1. Az Önkormányzat megbízza a Kft-t a városi közterületek azon részének hasznosításával, amelyre valós piaci igény jelenik meg akár rövidebb (nap, hét), akár hosszabb (hónap, év) igénybevételre, a mindenkor hatályos, közterületekre vonatkozó önkormányzati szabályozás előírásainak figyelembe vétele mellett.
2. A hasznosítás joga nem terjed ki a közterületek gazdasági társaságba történő bevitelére, ingyenes tulajdonba adására, elcserélésére, megterhelésére, valamint értékesítésére, de kötelezően kiterjed az önkormányzati területek piaci alapú, rendelet szerinti használati díjának megállapítására és annak érvényesítésére.
3. Olyan projekt jellegű közterület-hasznosítás esetében, ahol a hasznosítás egész városra kiterjedő érdekkörben történik meg, és ez a Kft-től jelentős, a hasznosításhoz felhasznált saját tulajdonú eszközeinek avulása miatt időszakonként ismételten felmerülő befektetést igényel, a közterület-használati díj teljes egészében a Kft-t illeti meg (vásárok, rendezvények, stb. eszközei: sátrak, pavilonok, hangosítás, színpad, stb.).
4. Az Önkormányzat, vagy a Hivatal, illetve intézményei a Kft. előzetes értesítésével városi érdekkörű rendezvények tartása esetén a közterületeket térítésmentesen használhatják, a felmerülő kapcsolódó tevékenységek és feltételek teljes körű biztosítása, valamint a költségek felvállalása mellett.
5. A Kft. köteles gondoskodni — a bérbevevőre áthárított formában - az általa piaci hasznosításra bérbe adott közterületi felületek tisztántartásával, esetleg őrzésével, vagy ideiglenes víz- és energiaellátásával kapcsolatos költségek megtérítéséről.
6. A Kft-t a hasznosításból származó /és az önkormányzatot illető/ tényleges bevétel 15 %-a + ÁFA mértékű díjazás illeti meg. A Kft. a havi elszámolással egyidejűleg jogosult a számla kibocsátására.
7. A közterületek igénybevételével kapcsolatos, esetlegesen szükségessé váló hatósági engedélyek kiadására a Kft. nem jogosult, az a Hivatal, illetve az illetékes hatóságok jogkörébe tartozik.

8. A Kft. a közterületek hasznosításából befolyt és az Önkormányzatot illető összeget a számlájára történő beérkezést követő hónap 15. napjáig köteles az Önkormányzat számlájára átutalni. Ugyanezen napig köteles a befolyt bérleti díj bevételről készített kimutatást a Hivatal Pénzügyi Osztályához eljuttatni, mely összegről az Önkormányzat a Kft. felé számlát állít ki.

IV. Ingatlan értékesítési feladatok

1. Az Önkormányzat megbízza a Kft-t a tulajdonában lévő forgalomképes, esetenként korlátozottan forgalomképes, felépítmény nélküli és felépítményes ingatlanjainak értékesítésével keretjellegűen úgy, hogy a konkrét értékesítéseket értékhatártól függően csak bizottsági, vagy Képviselő-testületi döntéseket követően és az azokban meghatározott feltételek szerint lehet lebonyolítani esetenkénti megbízási szerződés alapján. A megbízási szerződés elkészítése a megbízó feladata.
2. Az önkormányzati vagyon értékesítése, vagy cseréje esetén az Önkormányzat hatályos SZMSZ-ában és az Önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló rendeletben foglaltak szerinti értékhatárkötöttség figyelembe vételével kell eljárni, a következők szerint:
 - a A bizottsági és képviselő-testületi előterjesztéseket a hasznosítási javaslatot tevő köteles elkészíteni, illetve elkészítésében közreműködni, de azokat a Képviselő-testület elé az illetékes bizottság, illetve tisztségviselő, vagy egyéb arra jogosult terjeszti elő.
 - b Az ingatlanok hasznosítására, vagy az abban való részvételre az Önkormányzat elsősorban a Kft-t kéri fel.
 - c Városi fejlesztési célokhoz kötött, a Vagyonkezelő terv alapján ingatlanvagyonkataszter szerint nettó 20.000.000.- Ft-ot meg nem haladó ingatlanérték esetén a Kft. igazságügyi ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti alapon, pályáztatás nélküli elővásárlási jogot élvez.
 - d Felhasználási cél megkötése nélküli ingatlanértékesítéseknél a Kft. az esetleges vételi szándékát köteles bejelenteni. Ebben az esetben a Kft nem végezhet előkészítő munkát /értékbecslés, előterjesztés/, e feladatokat ilyen esetekben a Hivatal szakapparátusa végzi el.
 - e Az egyes munkarészek, adatszolgáltatások azon körét, amellyel a Hivatal szakapparátusa rendelkezik, azt a Hivatal vezetése a Kft. számára biztosítja.
 - f A Hivatal vállalja, hogy minden negyedévet követő hónap 15. napjáig átadja a Kft-nek a vagyonkataszter adatállományát, vagy a Kft. által írásban rögzített szempontok alapján az állományból listát készít, amennyiben az szükséges, elvégzi a művelési ág változással kapcsolatos előkészítő munkálatokat, és/vagy a forgalomképtelen törzsvagyonból való kivonás érdekében előkészíti a vagyonrendelet módosítását.
3. Az olyan kiemelt önkormányzati beruházások esetén, melyek nem tartoznak a Kft. feladatkörébe, a feladat lebonyolítására, vagy koordinációs feladatellátásra az Önkormányzat a Kft-t is megbízhatja. Ez esetben a Kft-t külön megállapodás alapján díjazás illeti meg.
4. A Kft-t az ingatlanok értékesítéséért az alábbi sávós díjazás illeti meg, az értékesített ingatlan vételárának függvényében:

Ingatlan vételára		Jutalék mértéke	
- Ft	500 000 Ft		12% + Áfa
500 001 Ft	1 000 000 Ft	50eFt és az 500eFt feletti rész	10% -a + Áfa
1 000 001 Ft	5 000 000 Ft	100eFt és az 1000eFt feletti rész	8,5% -a + Áfa
5 000 001 Ft	10 000 000 Ft	400eFt és az 5000eFt feletti rész	7% -a + Áfa
10 000 001 Ft	30 000 000 Ft	750eFt és a 10000eFt feletti rész	5,5% -a + Áfa
30 000 001 Ft	100 000 000 Ft	1800eFt és a 30000eFt feletti rész	4% -a + Áfa
100 000 001 Ft	-tól	4500eFt és a 100000eFt feletti rész	3% -a + Áfa

A jutalék minimális összege adás-vételenként 60 ezer forint + Áfa.

5. A jutalék az értékesítést terhelő — de a vevőre át nem hárítható — költségeken felül illeti meg a Kft-t. A vevőre át nem hárítható költségeket az Önkormányzat köteles megtéríteni a Kft-nek.
6. A költségvetési pénzeszközök kímélése érdekében az olyan ingatlanértékesítési javaslatok döntés-előkészítő anyagait, amelyeknél az értékesítésre vonatkozóan csak elvi döntés várható és annak kimenetele bizonytalan, a bizottsági előterjesztéseket költségvonzatú munkarészekkel (értékbecslés, geodéziai, ügyvédi munkák, stb.) nem kell felszerelni.
7. Amennyiben az ilyen döntés nyomán jogügylet jön létre, értékbecslés, tulajdoni lap, térképmásolat, ügyvédi ellenjegyzés és megállapodás tervezet csatolásától eltekinteni nem lehet.
8. A Kft. az ingatlanértékesítési adásvételi szerződésekben köteles előírni, hogy a vevőnek a vételárát - amennyiben az meghaladja a nettó 1 millió forintot közvetlenül az Önkormányzat költségvetési számlájára kell utalnia. Az 1 millió forintot meg nem haladó értékesítések esetében a vételár átutalása a mindenkor havi elszámolásokkal egy-időben történik.
9. A Hivatal a vételárnak a költségvetési számlára történő beérkezéséről haladéktalanul köteles írásban értesíteni a Kft-t, amely ezt követően jogosult a jutalékszámra benyújtására.

V. Projekt feladatok

1. Az Önkormányzat egyetért és támogatja, hogy a Kft. a város egyes ingatlanjainak, ingatlancsoportjainak jobb és gazdaságosabb hasznosítása érdekében projekteket dolgozzon ki. A projektekkel érintett területek kiválasztásában, a leghatékosabb felhasználási mód meghatározásában a Hivatal bevonásával kölcsönösen együttműködnek.
2. A finanszírozás szempontjából az önkormányzati költségvetést is érintő projektek részletes tartalmát, a közreműködők határidőzött feladatait és a Kft. általánostól eltérő, speciális díjazását a megállapodó felek esetenként külön határozzák meg.

VI. Ügyviteli és pénzügyi feladatok

1. A Hivatal megbízza a Kft-t a közreműködése révén bérbeadással hasznosított önkormányzati tulajdonú ingatlanokra és a városi hasznosításra kijelölt közterületekre vonatkozó ügyviteli és pénzügyi szolgáltatás elvégzésével.
2. A megbízás kiterjed a bérbe adott ingatlanok, közterületek bérlőiről szóló nyilvántartás vezetésére, számlázásra és a bérleti díj beszedésére. A szerződéseket, valamint a számlákat a Kft. az Önkormányzat megbízása alapján az Önkormányzat nevében köti meg, illetve bocsátja ki.
3. Az Önkormányzat megbízza a Kft-t a bérlemények folyamatos fenntartásához szükséges költségek (felújítási hányadot is tartalmazó közös költség) átmeneti pénzügyi teljesítésével. A Kft. köteles a költségek elszámolását szolgáló számlákról — az AFA - nyilvántartás alapját is képező — összesített nyilvántartást készíteni és azt a Hivatal részére a tárgyhót követő hó 15. napjáig átadni.
4. A Kft. a tulajdonosi kötelezettségekkel összefüggő, de feléje leszámlázott és általa pénzügyileg teljesített, az alábbiakban részletezett költségek, díjak összegét havonta, a havi elszámolással egyidejűleg — a költségszámlák másolati példányának egyidejű megküldésével továbbszámlázza az Önkormányzat felé, melyet a Hivatal a fizetési határidőn belül a Kft. részére kifizet.

Költségek, díjak részletezése:

- a. társasházi közös költségek,
- b. átmenetileg üres helyiségek közüzemi díjai,
- c. bérlemények javítási, karbantartási költségei,
- d. önálló mérőhely-kialakítások, hálózatfejlesztési hozzájárulások,
- e. biztonságtechnikai, érintésvédelmi és tűzvédelmi felülvizsgálatok, szabályzatkészítések díjai, költségei,
- f. ingatlanok biztosítási díja,
- g. őrzés-védelmi díjak (csak önkormányzati elrendelés esetén adható megbízás),
- h. ingatlanértékesítési költségek (értékbecslés, geodéziai, telekalakítási és telekhatár-rendezési munkák, illetékek, adatszolgáltatások, engedélyezések díjai, költségei, stb.), i. megelőlegezett végrehajtási költségek,
- i. hirdetési költségek.

Az önkormányzati tulajdonú, hasznosításra szánt beépítetlen, vagy beépített ingatlanok fenntartásáért, kezeléséért a hasznosulás megvalósulásáig a tulajdonos felel.

5. Felek rögzítik, hogy egymástól olyan dokumentumok, összesítők és egyéb kimutatások készítését nem várják el, melyekről folyamatos írásbeli információkkal rendelkeznek és azok megismétlése felesleges munkavégzést jelent.
6. A Hivatal kötelezettséget vállal arra, hogy a Kft. tevékenységét érintő önkormányzati döntésekről, a döntéshozatalról készített határozatok, rendeletek megjelenését követő

3 napon belül hiteles kivonatot küld a Kft-nek (bizottsági határozatok, Képviselő-testületi határozatok, rendeletek — pl.: Szabályozási tervi döntések).

VII. Záró rendelkezések

1. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodásban körülírt részfeladatok körét nem tekintik lezártnak, azt az Önkormányzat Képviselő-testületének, vagy illetékes bizottságának döntése alapján bővíthetik, illetve szűkíthetik.
2. Az Önkormányzat és a Hivatal a jelen megállapodásban foglalt tevékenységek Kft. általi elvégzéséhez a szükséges információs rendszert a meglévő informatikai hálózaton keresztül térítésmentesen a Kft. rendelkezésére bocsátja.
3. Jelen megállapodás 2023. január 30.-ig érvényes. Felek bármelyik fél részéről történő súlyos szerződésszegés esetére 90 napos felmondási határidőt kötnek ki. Tudomásul veszik továbbá, hogy a Kft. tulajdonosi szerkezetében beálló bármilyen jellegű változás esetén a jelen megállapodás jogkövetkezmény nélkül hatályát veszti és az új helyzetnek megfelelő megállapodás jön létre.
4. A megállapodásban nem szabályozott kérdések tekintetében felek a Ptk. vonatkozó előírásait tartják irányadónak.
5. A jelen megállapodás Balatonfüzfő Város Önkormányzatának 53/2022. (03. 17.) Kt. számú határozata alapján kötött meg.

Felek a megállapodást elolvasták, az abban foglaltakat tudomásul vették, s mint akaratukkal mindenben egyezőt jóváhagyólag aláírták.

Balatonfüzfő, 2022.

.....
Szanyi Szilvia
polgármester
Balatonfüzfő Város Önkormányzata

.....
Soltész Attila
jegyző
Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
Flieghné Rimai Merita
pénzügyi vezető

.....
Kálmán András
ügyvezető
Fűzfői Vagyongkezelő Kft.