



ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 8901 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17- 19. ☎: 92/502-106, fax: 92/502-101.
E-mail: mayor@zalaegerszeg.hu

..... napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése
2014. március 5-i ülésére

Tárgy: Az önkormányzat tulajdonában álló egyes lakások és nem lakás célú helyiségek működtetésére vonatkozó szerződés megkötése a LÉSZ Kft-vel, valamint az eddigi elszámolási rendszer módosítása jogszabályváltozás miatt

Előterjesztő: Gyutai Csaba polgármester

Készítette: Közgazdasági Osztály
Hozbor Ferenc sk. osztályvezető- helyettes
LÉSZ Kft.
Pais Kornél ügyvezető
Városfejlesztési és Tervezési Osztály
Czikora Róbert sk. osztályvezető-helyettes

Tárgyalta: Ügyrendi, Jogi és Vagyonnyilatkozatot Ellenőrző Bizottság
Városfejlesztési, Üzemeltetési és Tervezési Bizottság
Szociális, Egészségügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Egyeztetve: Szijártóné Gorza Klára könyvvizsgálóval

Törvényességi és tartalmi-formai szempontból ellenőrizte: Önkormányzati Osztály
dr. Fata Anikó sk.

Tisztelt Közgyűlés!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott, a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartozó lakás- és helyiséggazdálkodásban a Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: LÉSZ Kft.) működik közre.

A LÉSZ Kft-t a társaság alapító okirata szerint az önkormányzat ingatlankezelési, ingatlan bérbeadási, üzemeltetési, építményüzemeltetési feladatok ellátása, vagyis az önkormányzat törvényben meghatározott feladatkörébe tartozó lakás- és helyiséggazdálkodás ellátása céljából alapította. A LÉSZ Kft. 1992. január 1. napjától kezdte meg működését és azt folytatja a mai napig is.

Az alapító okirat és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: lakásrendelet) 1. § (3) bekezdés h) pontja alapján az önkormányzat által a lakások kezelésére létrehozott gazdasági társaság gyakorolja a lakásrendeletben foglaltak szerint a bérbeadói jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszüntetéséig. A bérleti jogviszony megszűnése után is az önkormányzati tulajdonban álló lakás kiürítésével, használatával kapcsolatos jogvitákban a LÉSZ Kft. jogosult a perindításra.

Az alapító okirat, a lakásrendelet, a korábban hatályban volt vagyonrendelet (az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 13/2006. (III.07.) önkormányzati rendelet), az önkormányzat és a LÉSZ Kft. között az üzemeltetés tárgyában korábban kötött szerződések és megállapodások, valamint a gyakorlatban alkalmazott pénzügyi és számviteli elszámolást rögzítő 2011. január 4. napján kelt üzemeltetési szerződés alapján a LÉSZ Kft. látja el a rábízott lakások és nem lakás célú helyiségek kezelését, üzemeltetését.

A feladat ellátása keretében a LÉSZ Kft. elvégzi a bérleti szerződések megkötését, a bérleti díjak beszedését, gondoskodik a karbantartásáról, kisjavításáról és a társasházak működését szolgáló egyéb teendőkről.

A korábbi számviteli és beszámolási előírások alapján az üzemeltetési bevételeknek (bérleti díjak) és kiadásoknak (bérleti díj beszedés, javítás, karbantartás, egyéb kiadások) az önkormányzat elszámolásaiban meg kellett jelenni, ezért a LÉSZ Kft. ezt a gazdálkodási tevékenységétől elkülönült „Lakóház-javítási Alap” (továbbiakban: Alap) keretében számolta el, az önkormányzat pedig párhuzamosan könyvelte az alap változását.

A LÉSZ Kft. az üzemeltetési szerződésnek megfelelően az önkormányzati lakások, valamint társasházanként az állami támogatással létesített önkormányzati lakások vonatkozásában

- kimutatta a havi lakbér előírást, amelynek alapján az önkormányzat a LÉSZ Kft. felé kiszámlázta lakbért;
- kiszámlázta, illetve kimutatta az önkormányzat felé az üzemeltetés során felmerült és a szerződés alapján felszámítható költségeit.

Az így kimutatott követelések és kötelezettségek rendezése pénzforgalom nélkül, kompenzációval történt oly módon, hogy az elszámolások különbözete az önkormányzatnál átfutó tételként, a LÉSZ Kft-nél pedig a „Lakóház-javítási Alappal” történő elszámolásként halmozottan került kimutatásra.

Az elszámolások a kettő költségelvű támogatott lakás esetében jelentős pozitív egyenleget, a szociális célú támogatott lakások esetében általában a bevételek és ráfordítások egyensúlyát, a nem támogatott önkormányzati lakásoknál pedig folyamatosan növekvő negatív egyenleget mutattak. 2013. december 31-én a támogatott lakások elszámolásainak összesített egyenlege 81.747.925 Ft, a nem támogatott lakásoké pedig –12.441.350 Ft volt. A költségelvű lakások – támogatási szerződésben vállalt visszapótlási kötelezettséget biztosító mértéken felüli – bevétele terhére történő kompenzáció után a nem támogatott lakások elszámolásának egyenlege 0, a támogatott lakásoké pedig 69.306.575 Ft-ot mutat.

Az államháztartási számvitel 2014. január 1-től alapjaiban megújult, új szemléletű pénzforgalmi elszámolást kell vezetni a „költségvetési számvitel” keretében, illetve eredményszemléletű nyilvántartás kell vezetni a „pénzügyi számvitel” előírásai szerint. Ezen új számviteli szabályok nem teszik lehetővé, hogy az önkormányzati lakások üzemeltetését az eddigiek szerint mutassuk ki, illetve számoljuk el. Továbbá megszűntek azok az előírások is, amelyek az önkormányzati lakások üzemeltetésével kapcsolatos elszámolást az önkormányzat feladataként határozták meg.

Előbbiekből következően az elszámolási mód megújítására van szükség, amely egyrészt kényszerűség, másrészt lehetőség a felesleges párhuzamosság kiiktatására, a korszerűbb és hatékonyabb gazdálkodási szemlélet megalapozására.

Az önkormányzati lakások működtetését 2014. január 1-től az előterjesztés mellékletében szereplő új működtetési szerződés szerint célszerű szabályozni, amelynek lényege pénzügyi-számviteli szempontból a következő:

- A LÉSZ Kft. az önkormányzati lakások működtetéséhez kapcsolódó bevételeket és ráfordításokat a gazdasági társaság elszámolásaiban saját árbevételként és költségként számolja el, egyúttal - az új szerződés hatályba lépésével - megszűnik a „Lakóház-javítási Alap.” és az ahhoz kapcsolódó elszámolási rendszer. Az önkormányzat a továbbiakban nem mutatja ki párhuzamosan az „Alap” kiadásait és bevételeit.
- Az „Alap” elszámolásainak jelenlegi 69.306.575 Ft egyenlegét – amely a támogatott lakások elszámolásainak pozitív egyenlegét mutatja és a LÉSZ Kft. elkülönített számláin rendelkezésre áll – az önkormányzat könyveiben a korábbi elszámolási rend lezárása érdekében rendezni szükséges. A rendezéshez az önkormányzat átfutó kiadásként szereplő tételének kivezetése, egyidejűleg – ezen összeget saját számláján kezelő – LÉSZ Kft. részére működési célú pénzeszköz átadáskénti megjelenítése indokolt.
- A lakások működtetéséért 2014. január 1-től a LÉSZ Kft díjat fizet az önkormányzat részére. A bérlakások felújításának kiadásai az önkormányzatot terhelik. A LÉSZ Kft által a társasházak felé teljesített felújítási kiadások összegét az önkormányzat az átutalásokat lebonyolító LÉSZ Kft. részére megtéríti.
- A LÉSZ Kft. működtetési tevékenységéről évente beszámol az önkormányzat testületi ülésén a társaság beszámolója keretében.

A működtetési szerződés megkötését a pénzügyi-számviteli elszámolási szabályok változása mellett a jogi környezet változása is indokolja.

Az Mötv. 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott, a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartozik a lakás- és helyiséggazdálkodás.

Ezen feladatkörébe tartozó közszolgáltatás ellátására az Mötv. 41. § (6) bekezdésében biztosított joggal élve a közgyűlés megalapította a LÉSZ Kft-t.

Az Mötv. által kizárólagosan az önkormányzat hatáskörébe utalt lakás- és helyiséggazdálkodási tevékenység konkrét gyakorlásának egyik lehetséges útja az Nvtv. keretei közötti működtetés.

A rábízott vagyon működtetését a LÉSZ Kft. csak az önkormányzat lakásrendelete és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) keretei között végezheti (lakások esetén a bérlőkijelölésre jogosult döntése alapján köthet bérleti szerződést az önkormányzat rendeletében meghatározott bérleti díjért, nem lakás célú helyiség esetében a bérleti díjat a vagyonrendelet és a vonatkozó közgyűlési határozat alapján határozhatja meg), így a hasznosításhoz kapcsolódó kockázatot jelentős részben nem a működtető viseli.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A hasznosításra irányuló szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető.

A LÉSZ Kft., mint az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont ag) alpontja alapján a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik. Az Mötv. által előírt lakás- és helyiséggazdálkodás önkormányzati feladatot látja el a LÉSZ Kft., így versenyeztetés nélkül köthető meg közvetlenül vele a működtetési szerződés.

A működtetés a birtoklásból, a használatból, a hasznok szedéséből, a fenntartásából és az üzemeltetésből álló tevékenységek együttese, amely a szerződés alapján a birtoklás és a használat továbbengedésére is kiterjed. A működtető LÉSZ Kft. látja el a vagyonrendelet szerinti vagyongazdálkodói feladatokat.

Az Nvtv. 7. § (1) bekezdése alapján a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása.

Az Nvtv. 7. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon rendeltetésének megfelelő, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése.

Az előterjesztést a bizottságok rendkívüli üléseiken tárgyalják.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjen dönteni a határozati javaslatokról.

Határozati javaslat:

1. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése az előterjesztés mellékletét képező tartalommal működtetési szerződést köt 2014. január 1. napjától határozatlan időtartamra a LÉSZ Kft-vel a szerződés mellékletében meghatározott lakások és nem lakás célú helyiségek vonatkozásában.
A közgyűlés felhatalmazza a polgármestert a működtetési szerződés aláírására, valamint a szerződés mellékletének szükség szerinti aktualizálására, módosítására.

Határidő: 2014. március 15.

Felelős: Gyutai Csaba polgármester

2. Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése felkéri a LÉSZ Kft. ügyvezetőjét, hogy a 2014. évi üzleti tervét dolgozza át, figyelemmel az elszámolási mód változására, az átadott „Lakóház-javítási Alap” terhére elszámolt bérleti díjak kapcsán fennálló vevőállomány átértékelésére, valamint az új működtetési szerződésben foglaltakra.

Határidő: 2014. május 15.

Felelős: felkérésre: Pais Kornél ügyvezető

Zalaegerszeg, 2014. február 27.

***Gyutai Csaba sk.
polgármester***

MŰKÖDTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Önkormányzata** (8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19., törzsszám: 734455, stat. szám: 157344453-8411-321-20, adószám: 15734453-2-20, képviseli: Gyutai Csaba polgármester), mint **Tulajdonos** (a továbbiakban: Önkormányzat),
másrészről a **Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.** (8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39., cégjegyzékszám: 20-09-060878, adószám: 10711732-2-20, képviseli: Pais Kornél ügyvezető), mint **Működtető** (a továbbiakban: Működtető) között (a továbbiakban együtt: szerződő felek) az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

Szerződő felek egyezően megállapítják, hogy az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló Működtetőt annak Alapító Okirata szerint az Önkormányzat ingatlankezelési, ingatlan bérbeadási, üzemeltetési, építményüzemeltetési feladatok ellátása, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott, a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartozó lakás- és helyiséggazdálkodás ellátása céljából alapította. A Működtető 1992. január 1. napjától kezdte meg működését és azt folytatja a mai napig.

A Működtető Alapító Okirata és Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének a lakások bérletéről, valamint az elidegenítésükről szóló 57/2007. (XII.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: lakásrendelet) 1. § (3) bekezdés h) pontja alapján az Önkormányzat által a lakások kezelésére alapított Működtető gyakorolja a lakásrendelet szerinti bérbeadási jogokat és teljesíti a bérbeadóra háruló kötelezettségeket, valamint ellátja az ezekkel kapcsolatos feladatokat a bérleti szerződés megkötésétől annak megszűntetéséig. A bérleti jogviszony megszűnése után is az önkormányzati tulajdonban álló lakás kiürítésével, használatával kapcsolatos jogvitában a Működtető jogosult a perindításra.

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és vagyonhasznosítás szabályairól szóló 4/2013. (II.08.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) 14. § (3) bekezdése alapján az önkormányzat nevében vagyongazdálkodási feladatokkal megbízott szerv lehet az önkormányzat gazdasági társasága.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdése szerint a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető. A Működtető, mint az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont ag) alpontja alapján a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

Az Nvtv. 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján mellőzhető a versenyeztetés abban az esetben, ha a hasznosítás jogszabályban előírt önkormányzati feladatot ellátó gazdálkodó szervezet javára történik.

Az Mötv. által előírt lakás- és helyiséggazdálkodás önkormányzati feladatot látja el a Működtető, így versenyeztetés nélkül kerül megkötésre jelen működtetési szerződés.

A szerződés tárgyát képező lakás és nem lakás célú helyiségek működtetésének szabályait szerződő felek az alábbiak szerint állapítják meg:

II. A szerződés tárgya

1. Az Önkormányzat 2014. január 1. napjától határozatlan időre működtetésbe adja, a Működtető működtetésbe veszi az Önkormányzat tulajdonát képező, a jelen szerződés mellékletében felsorolt lakásokat és nem lakás célú helyiségeket (a továbbiakban együtt: vagyontárgyak).
2. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen működtetési szerződés alapján a Működtető jogosult a szerződés tárgyát képező vagyontárgyak birtoklására, használatára, a hasznok szedésére, valamint a birtoklás és a használat továbbengedésére. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen működtetési szerződés alapján a Működtető köteles a szerződés tárgyát képező vagyontárgyak fenntartására és üzemeltetésére. A Működtető látja el a vagyonrendelet szerinti vagyongazdálkodói feladatokat.
3. A működtetés kiterjed a mellékletben felsorolt ingatlanokra és az azokon található, valamint az azokhoz kapcsolódó, tartozékait képező tárgyi eszközökre, felszerelésekre, berendezésekre, ideértve a szerződés megkötését követően beszerzett, a feladat ellátását szolgáló vagyontárgyakra is.
Szerződő felek a mellékletet a működtetési szerződés hatálya alatt szükség szerint aktualizálják azzal, hogy az önkormányzat részéről az polgármesteri határkörben történik.
4. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Működtető köteles ellátni a rábízott vagyontárgyakkal kapcsolatosan a fenntartás és az üzemeltetés, a használat és a hasznosítás érdekében felmerülő döntés-előkészítési, lebonyolítási és végrehajtási feladatokat a nemzeti vagyonról szóló törvényben, az önkormányzat vagyonrendeletében, a lakástörvényben, valamint az önkormányzat lakásrendeletében meghatározott szabályoknak megfelelően.

III. Felek jogai és kötelezettségei

5. A rábízott vagyontárgyak működtetését a Működtető csak az önkormányzat lakásrendelete és vagyonrendelete, a közgyűlés vonatkozó határozatai, valamint a jelen szerződés keretei között végezheti. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Működtető a vagyontárgyak hasznosítására, harmadik személy részére használatba vagy bérbeadásra csak az önkormányzat lakásrendelete és vagyonrendelete, valamint a közgyűlés vonatkozó határozataiban foglalt rendelkezések szerint jogosult.
6. Szerződő felek megállapodnak, hogy a működtetéssel érintett vagyontárgyak fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségek a Működtetőt terhelik, a működtetéssel érintett vagyontárgyak hasznosításából származó bevételek a Működtetőt illetik meg.

7. A Működtető köteles a működtetésében lévő vagyontárgyakat a központi berendezésekkel és felszerelésekkel együtt rendeltetésszerűen, a jelen szerződésnek, a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a vagyonra vonatkozó biztonsági előírások betartásával, mások jogainak és törvényes érdekeinek sérelme nélkül használni és hasznosítani.
8. A Működtető viseli a működtetésében lévő vagyon fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, közterheket, díjakat, gondoskodik a vagyonvédelemről, köteles a közszolgáltatókkal a szerződést megkötni, továbbá a mérőórákat átíratni.
9. A szerződés időtartama alatt a Működtető felelős a vagyontárgyakkal kapcsolatosan a tűzvédelmi, a munkavédelmi, a környezetvédelmi törvényekben és egyéb kapcsolódó jogszabályokban foglaltak betartásáért és betartatásáért.
10. A Működtető köteles gondoskodni saját költségén a jogviszony időtartama alatt a vagyontárgyak karbantartásáról és a felmerülő közüzemi díjak megfizetéséről közvetlenül a szolgáltatók részére. Amennyiben a Működtető a közüzemi számlákat nem, vagy késedelmesen fizeti meg, és emiatt az Önkormányzatot kár éri, a Működtető köteles azt megtéríteni.
11. A vagyontárgyak hasznosításából származó bevétel a Működtetőt illeti, melyet a vagyontárgyak fenntartására, üzemeltetésére, karbantartására kell fordítania.
12. A működéshez, az üzemeltetéshez szükséges engedélyek beszerzése a Működtető feladata.
13. A Működtető a működtetésébe tartozó vagyont érintő lényeges változást a változás bekövetkezésétől számított 5 napon belül köteles jelenteni az Önkormányzatnak.
14. A Működtető köteles az Önkormányzatot haladéktalanul értesíteni a vagyontárgyak valamelyikét, illetve 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. A Működtető köteles tűrni, hogy az Önkormányzat a veszély elhárítására, illetőleg a kár következményeinek megszüntetésére a szükséges intézkedéseket tegye, de azonnali beavatkozást igénylő esetekben a Működtető saját költségén köteles a veszély elhárítása, a kárenyhítés, a kár következményeinek megszüntetése, valamint a vagyon romlásának megakadályozása érdekében haladéktalanul intézkedni
15. A 14. pontban a Működtető számára meghatározott intézkedések elmaradása vagy késedelme miatt bekövetkezett kárt, illetve költségnövekedést is a Működtető köteles viselni.
16. A Működtető felel minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A nem rendeltetésszerű használat folytán keletkezett hibák kijavítása, károk megtérítése a Működtető kötelezettsége függetlenül attól, hogy a bekövetkezett hiba, illetve kár alkalmazottjai, ügyfelei, vagy az érdekkörében eljáró személy magatartására vezethető vissza.

17. Az Önkormányzat a Működtetőtől követelheti a működtetésbe adott vagyon rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatának megszüntetését. Ha a Működtető a rendeltetés-, illetve szerződésellenes használatot – az Önkormányzat felhívása ellenére – tovább folytatja, az Önkormányzat kártérítést követelhet.
18. A Működtető gondoskodik figyelemmel a lakásrendelet előírásaira:
1. a működtetésében lévő vagyon értékének, állagának megőrzéséről, karbantartásáról,
 2. a feladatellátáshoz szükséges eszközök, vagyontárgyak beszerzéséről,
 3. a meghibásodott vagy leselejtezett eszközök, vagyontárgyak pótlásáról, a cserék kivitelezési munkálatainak, így az ingatlanokban levő központi berendezések, az ezekhez csatlakozó vezetékrendszerek munkaképes állapotának biztosításáról,
 4. az ingatlanok és az azon található vagyontárgyak átvételkori állapotnak megfelelő szinten tartásáról,
 5. az ingatlanok gondozásáról, kaszálásáról, tisztántartásáról,
 6. a fogyóeszközök pótlásáról,
 7. a téli hónapokban a fagy elleni védelem biztosításáról.
19. Az Önkormányzat vagyonrendelete 45. § (1) bekezdése alapján a Működtető a vagyontárgyakon történő beruházásra, ráépítésre csak az Önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával jogosult. Amennyiben ilyen munkálatokat megállapodás hiányában végez, sem a működtetési szerződés fennállása alatt, sem a működtetési szerződés megszűnését követően a munkálatok ellenértékének, az ebből származó esetleges értéknövekedésnek a megtérítésére nem tarthat igényt.
20. A Működtető jogosult a vagyontárgyakat saját berendezéseivel ellátni, e berendezések felett szabadon rendelkezhet, és a szerződés megszűnése esetén ezeket saját tulajdonaként elszállíthatja, köteles azonban az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani.
21. Az Önkormányzat az önkormányzati tulajdonú vagyonban lévő, a Működtető tulajdonát képező vagyontárgyakért felelősséget nem vállal. A Működtető e vagyontárgyakra vagyon- és felelősségbiztosítást köt.
22. Amennyiben a Működtető a szerződésben meghatározott feladatokat az Önkormányzat írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, vagy a Működtető a kötelezettségeit súlyosan megszegi, az önkormányzati vagyonban kárt okoz, vagy annak állapota neki felróhatóan leromlik, vagy ha a Működtető a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül a nemzeti vagyontörvény szerinti átlátható szervezetnek, az Önkormányzat jogosult a szerződést kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondani.
23. Az Önkormányzat, mint tulajdonos a Működtető tevékenységének zavarása nélkül, előzetes értesítés alapján ellenőrizheti a működtetésbe adott önkormányzati vagyonnal való gazdálkodást, a vagyon rendeltetészerű használatát.

Az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselője jogosult

- a) a Működtető használatában álló ingatlan területére, illetve a Működtető által használt helyiségeibe 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 Működtető alkalmazottjától írásban vagy szóban felvilágosítást, információt kérni,
- d) az átadott ingó vagyontárgyak meglétét és állagát ellenőrizni.

IV. Pénzügyi elszámolás

24. Működtető a működtetésében lévő vagyontárgyak bérlői részére havonta saját nevében számlát bocsát ki. A kiszámlázott bérelti díjak összege Működtető saját bevételét képezi, melyet jogosult felhasználni a működtetésében lévő vagyontárgyak fenntartására és üzemeltetésére.
25. Felújítási munkákra a megüresedett önkormányzati bérlakások esetében az Önkormányzat éves költségvetésében tervezett összeg, a támogatott lakások esetében az egyes épületek bérbevételéből az Önkormányzat részére a Működtető által a korábbi években átutalt bevétel nyújt fedezetet.
26. A fenntartással, üzemeltetéssel, karbantartással kapcsolatos költségeket Működtető egyéb tevékenységétől elkülönítetten a számviteli törvényben foglaltak szerint számolja. Az állami támogatással létesült bérlakások esetében gondoskodik azok bevételeinek és költségeinek épületenkénti nyilvántartásáról, valamint a támogatási szerződés és a szerződő felek között ezen épületekhez kapcsolódóan megkötött külön megállapodások alapján a fenntartási időszak alatt szükséges információk szolgáltatásáról. Felek rögzítik, hogy az Alap megszűnésével együtt az elkülönített számlákon lévő összegek a továbbiakban a Működtető gazdálkodásának részét képezik azzal, hogy a felhasználás során az egyes épületek támogatási szerződésében foglalt felhasználási szabályokat figyelembe kell vennie.
27. Az Önkormányzat és a Működtető közös tulajdonában lévő zalaegerszegi 0156 hrsz-ú TV toronnyal kapcsolatos fenntartási, üzemeltetési és karbantartási munkákat Működtető jogosult az Önkormányzattal történt előzetes egyeztetést követően a felmerülés időpontjában tulajdoni hányad arányában továbbszámlázni.
28. Az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok után a tulajdonost terhelő, Működtető által a társasházak részére megfizetett felújítási hozzájárulás összegét a Működtető tételes kimutatása alapján félévente - az első félévre vonatkozóan július 31-ig, a második félévre vonatkozóan a tárgyévet követő év január 31-éig – megtéríti.
29. A Működtető a rábízott vagyontárgyak használatáért és hasznosításáért működtetési díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére. A Működtető által fizetendő működtetési díj mértékét szerződő felek 2014. évre vonatkozóan 22 millió Ft + Áfa, azaz Huszonkettőmillió forint + Áfa összegben határozzák meg.

A működtetési díj mértékét a felek évente felülvizsgálják és a további években a Működtető éves üzleti tervében jóváhagyott mértékben állapítják meg. A működtetési díj megfizetése az Önkormányzat által kiállított számla alapján két egyenlő részletben, július 31-ig és a tárgyévet követő év január 31-ig esedékes.

30. A Működtető a bérlők kintlévőségeit folyamatosan figyelemmel kíséri és intézkedik azok mielőbbi behajtásáról, nemfizetés esetén annak jogi érvényesítéséről, indokolt esetben kezdeményezi a bérleti szerződés felmondását. Az év végi értékelés keretében Működtető az Értékelési Szabályzata alapján a követelésekre értékvesztést számol el.

V. Tervezés és beszámolás

31. A Működtető az éves üzleti tervében részletesen bemutatja az önkormányzati tulajdonú vagyontárgyakkal kapcsolatos várható bevételeket és költségeket. Ugyanilyen tartalommal előzetes információt szolgáltat évente november 30-ig a tárgyév várható adatairól a költségvetés módosításához, illetve a következő év tervezett számadatairól az önkormányzati költségvetés összeállításához.
32. Működtető a jelen szerződésben foglalt tevékenységéről az éves beszámolója keretében számszerű adatokkal és elemző értékeléssel részletesen beszámol a közgyűlésének.

VI. A szerződés megszűnése

33. Jelen szerződést szerződő felek 2014. január 1. napjától kezdődően határozatlan időtartamra kötötték.
34. A Működtető a működtetési joga megszűnése esetén, a megszűnés napjától számított 15 napon belül köteles az érintett és nem hasznosított vagyontárgyakat, ingatlanokat kiüríteni és azokat, valamint a működtetésbe adott, a működtetés megszűnése időpontjában meglévő ingóságokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Önkormányzat részére visszaadni. A rendeltetésszerű használattal járó értékcsökkenést a Működtető nem köteles megtéríteni.
35. Az Önkormányzat jogosult a működtetésbe adott vagyontárgyak tervezett más célú hasznosítása, értékesítése esetén a működtetési szerződést 60 napos felmondási idővel felmondani. Amennyiben az Önkormányzat a hivatkozott rendeletekben meghatározott vagyongazdálkodási rendszerét módosítja, akkor az Önkormányzat szintén jogosult jelen működtetési szerződést 60 napos felmondási határidővel rendes felmondással megszüntetni. A Működtető tudomásul veszi, hogy a szerződés Önkormányzat által történő felmondása esetén sem pénzbeli térítésre, sem csereingatlanokra nem tarthat igényt. A Működtető a működtetési szerződést ugyancsak 60 napos felmondási idővel mondhatja fel.

VII. Vegyes rendelkezések

36. Működtető a jelen szerződés tárgyát képező működtetési feladatait az Önkormányzat lakásrendelete és vagyonrendelete előírásainak megfelelően köteles ellátni, valamint a jelen szerződésben meghatározott jogokat és kötelezettségeket az önkormányzat lakásrendeletével és vagyonrendeletével összhangban kell értelmezni.
37. A szerződést szerződő felek írásban jogosultak módosítani vagy kiegészíteni. Szerződő felek megállapodnak, hogy jelen működtetési szerződést legkésőbb 2015. január 31. napjáig felülvizsgálják.
38. Az új számviteli rendre való áttéréssel egyidejűleg az önkormányzat könyveiben a 2013. december 31-én kimutatott 69.306.575 Ft átfutó kiadás rendezése pénzforgalom nélküli tételként a LÉSZ Kft. részére történő működési célú pénzeszköztádatásként kerül elszámolásra.

39. Kapcsolattartók kijelölése:

Az Önkormányzat részéről:

Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala
Városfejlesztési és Tervezési Osztály
8900 Zalaegerszeg, Kossuth L. u. 17-19.
Czikora Róbert osztályvezető-helyettes
Tel.: 92/502-127, 92/502-129
E-mail: varosfejlovs@ph.zalaegerszeg.hu

A Működtető részéről:

Lakáskezelő, Építőipari és Szolgáltató Kft.
8900 Zalaegerszeg, Kert u. 39.
Pais Kornél ügyvezető
Tel.: 92/511-670
E-mail: pais.kornel@leszkft.hu

40. Az Önkormányzat részéről felmerülő, jelen szerződés tárgyát nem képező feladatokat Működtető külön szerződés alapján látja el.
41. Szerződő felek megállapodnak, hogy a szerződésből adódó, vagy azzal kapcsolatban felmerülő vitákat vagy nézetkülönbségeket tárgyalások útján rendezik. Esetleges jogvitájukra a hatáskörrel rendelkező zalaegerszegi székhelyű bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.
42. A jelen működtetési szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., a lakástörvény, a nemzeti vagyonról szóló törvény, az önkormányzat lakásrendelete és vagyonrendelete szabályai az irányadók.
43. Jelen szerződés hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a szerződő felek által a gyakorlatban alkalmazott pénzügyi és számviteli elszámolás vonatkozásában 2011. január 4. napján kötött üzemeltetési szerződés.

44. Jelen szerződést Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Közgyűlése ... /2014. (III.05.) sz. határozatával elfogadta.

Szerződő felek a jelen működtetési szerződést – elolvasást és közös értelmezést követően - mint akaratukkal mindenben megegyezőt, cégszerűen aláírták.

Zalaegerszeg, 2014. március

.....
Zalaegerszeg Megyei Jogú Város
Önkormányzata képviselőjében
Gyutai Csaba
polgármester

.....
Lakáskezelő, Építőipari és
Szolgáltató Kft. képviselőjében
Pais Kornél
ügyvezető