

KÖZSZOLGÁLTATÁSI SZERZŐDÉS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KÖZFELADAT ELLÁTÁSÁRA

amely létrejött egyrészről

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata, székhely: 6000 Kecskemét, Kossuth tér 1.;
KSH szám: 15724540-8411-321-03; PIR azonosító: 724540; adószám: 15724540-2-03;
bankszámlaszám: 11732002-15337544; képviseli: Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester)
(a továbbiakban: Önkormányzat),

másrészről a **VÁROSI BÉRLAKÁS Korlátolt Felelősségű Társaság (új cégnév: Kecskeméti Lakásmenedzsment Korlátolt Felelősségű Társaság** (6000 Kecskemét, ..., Cg.03-09-135605; adószám: 27507270-2-03; képviseli: ... ügyvezető), mint Közzszolgáltató (a továbbiakban: Közzszolgáltató) – a továbbiakban együtt: **Felek** – között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

Felek a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet), az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbéréről szóló 12/2016. (VI.30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése (a továbbiakban: Nvtv) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseire figyelemmel az alábbi közzszolgáltatási szerződést (a továbbiakban: Szerződés) kötik meg:

I. PREAMBULUM

1. Felek rögzítik, hogy az Mötv. 13. § (1) bekezdése 9. pontja szerint az Önkormányzat feladata a helyben biztosítható közzfeladatok ellátása körében a lakás- és helyiséggazdálkodás (a továbbiakban: lakásgazdálkodás).
2. Felek rögzítik, hogy nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közzfeladat ellátása céljából, a közzfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható.
3. Felek megállapítják, hogy a Közzszolgáltató az Önkormányzat egyszemélyes társaságaként működő KIK-FOR Ingatlankezelő és Forgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 6000 Kecskemét, Csányi János körút 14., adószám: 11031600-2-03; cégjegyzékszám: 03-09-102506), valamint Kecskeméti Városfejlesztési Alap tulajdonában lévő gazdasági társaság,

melynek alapján az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján a Közzszolgáltató átlátható szervezet.

4. Felek rögzítik, hogy jelen szerződésben meghatározott közzszolgáltatási feladat az Európai Unió működéséről szóló szerződés alapján általános gazdasági érdekű szolgáltatásnak minősül.
5. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megfelel az Európai Unió működéséről szóló szerződés 106. cikke (2) bekezdésének az általános gazdasági érdekű szolgáltatások nyújtásával megbízott egyes vállalkozások javára közzszolgáltatási ellentételezése formájában nyújtott állami támogatásra való alkalmazásáról szóló 2012/21/EU európai bizottság határozatban (HL 7. 2012. 01.111, 3.o) foglaltaknak. A 2012/21/EU európai bizottsági határozat alapján a Felek jelen szerződésben rögzítik azon kompenzációnak a mértékét, kiszámításának és teljesítésének módját, valamint feltételeit, amelyet az Önkormányzat anyagi juttatásként nyújt a Közzszolgáltatónak, a közzszolgáltatási kötelezettség Közzszolgáltató általi teljesítésének ellentételezéseként annak érdekében, hogy a közzszolgáltatási kötelezettségből eredő költségek fedezete biztosított legyen. Önkormányzat Közzszolgáltató részére ésszerű nyereséget nem nyújt.
6. Jelen szerződésben szabályozott közzszolgáltatásra a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvényt a 9. § (1) bekezdés h./ pontja alapján nem kell alkalmazni.
7. Közzszolgáltató, mint átlátható szervezet az Nvtv. 11. § (11) bekezdés a) - c) pontjai alapján és annak eleget téve kötelezettséget vállal arra, hogy
 - a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti
 - b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

II. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Közzszolgáltató a Szerződés alapján, annak hatálybalépésétől kezdődően az Önkormányzat tulajdonában lévő 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokra és azok tartozékaira vonatkozóan teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási (a továbbiakban együtt: működtetési) feladatokat lát el, amely feladatokat nonprofit módon, haszonszerzési cél nélkül, hatékonyan és költségtakarékosan köteles elvégezni.
2. A Szerződést Felek határozott időtartamra, **2025. november 1. napjától 2035. október 31.**

napjáig kötik.

3. A szerződés kizárólag a Felek közös megegyezésével, írásban módosítható.
4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés 1. számú melléklete a szerződés külön módosítása nélkül az Önkormányzat képviselőjének írásban tett egyoldalú nyilatkozata (határozata) alapján változhat, illetve az 1. számú mellékletben szereplő ingatlanokat érintő bármilyen ingatlan-nyilvántartásbeli változás esetén az adott ingatlan utódingatlanaira is kiterjed.
5. Felek a szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni.
6. Az Önkormányzat a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha
 - a) A Közzszolgáltató súlyos szerződésszegést követ el.
 - b) A Közzszolgáltató a közzfeladatot nem tudja ellátni.
 - c) Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglalt esetben.

A Közzszolgáltató a szerződést írásban azonnali hatállyal felmondhatja, ha az Önkormányzat a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét – különösen a kompenzáció időben történő megfizetését – a Közzszolgáltató írásbeli felszólítása ellenére, 30 napos póthatáridőben sem teljesíti.

A Felek rögzítik, hogy a jelen, határozott idejű Szerződés rendes felmondására egyik fél sem jogosult. Amennyiben az Önkormányzat szerződésszegése miatt a határozott idő lejártá előtt kerül a Szerződés megszüntetésre annak ellenére, hogy a Közzszolgáltatónak nem volt a megszüntetésre okot adó, felróható magatartása, úgy köteles a Közzszolgáltatónak a felmondásig felmerült igazolt költségeit megtéríteni.

7. Felek a szerződés teljesítése kapcsán kölcsönösen együttműködni kötelesek.
8. Felek tudomásul veszik, hogy a 2012/21/EU bizottsági határozat 8. cikke értelmében 10 (tíz) éves iratmegőrzési kötelezettségük van. Közzszolgáltató minden, a kompenzáció számításához kapcsolódó iratot a kompenzáció odaítélését követő 10 (tíz) évig köteles megőrizni és Önkormányzat ilyen irányú felhívása esetén köteles azokat bemutatni.
9. Az Önkormányzat jogosult – illetve jogszabályban meghatározott esetekben köteles – a Közzszolgáltató szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítését – saját maga vagy szakértő bevonásával – ellenőrizni. Az ellenőrzés költsége az Önkormányzatot terheli. Közzszolgáltató köteles az ellenőrzés során az Önkormányzat képviselőivel – ideértve az Önkormányzat által megbízott szakértőket is – együttműködni, számukra minden az ellenőrzés elvégzéséhez

ésszerűen szükséges támogatást megadni. Így különösen, de nem kizárólagosan: számviteli nyilvántartásaiba betekintést engedni, valamint közszolgáltatási tevékenységére, illetve egyébként gazdálkodására vonatkozó minden rendelkezésre álló vagy ésszerű erőfeszítéssel kinyerhető adatot és információt megadni. Felek megállapodnak abban, hogy helyszíni ellenőrzésre kizárólag előzetesen egyeztetett időpontban kerülhet sor azzal, hogy a helyszíni ellenőrzés az indokolt és szükséges mértéket meghaladóan nem zavarhatja a közszolgáltatási tevékenység Közzolgáltató általi ellátását. Az ellenőrzések időpontját az Önkormányzat köteles legalább 5 munkanappal előre egyeztetni.

Az ellenőrzés tapasztalatairól 10 munkanapon belül az Önkormányzat írásban tájékoztatja a Közzolgáltatót. A Közzolgáltató jogosult az ellenőrzés megállapításaira 10 munkanapon belül észrevételt tenni. Vitás esetben a Felek közösen szakértőt (pl. független könyvvizsgálót) rendelhetnek ki, amelynek költségét az Önkormányzat viseli.

10. Közzolgáltató köteles gondoskodni a belső kontrollrendszer kialakításáról, megfelelő működtetéséről (legkésőbb 2026. december 31-ig) és függetlenségének biztosításáról.

III. LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KÖZFELADATELLÁTÁS RÉSZLETES FELTÉTELEI

1. Közzolgáltatót a feladatainak ellátásához megillető jogosultságok:

- a) az ingyenesen és időlegesen használatba átadott önkormányzati vagyon (a lakás célú ingatlanok, a tisztán önkormányzati tulajdonú épületek esetében a közös használatra szolgáló helyiségek, területek, valamint 12 db óvóhely céljára szolgáló egyéb helyiség, és ezek tartozékai, a továbbiakban együtt: lakások vagy ingatlanok):
 - birtoklásának és birtokvédelmének joga,
 - a használat és a hasznok szedésének joga,
 - az a jog, hogy az ingatlanok birtokát, használatát, vagy albérleti hozzájárulás alapján hasznai szedésének jogát másnak átengedje,
 - az a jog, hogy az ingatlanokat üzemeltesse (kezelje, karbantartsa, valamint külön megkötésre kerülő vállalkozási szerződés alapján a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapothoz szükséges mértékben felújítsa)
- b) az Önkormányzat teljes körű képviselete a bérleti jogviszonyokban,
- c) az Önkormányzat, mint tulajdonos képviselete a társasházakban.

2. A Közzolgáltatót terhelő feladatok és kötelezettségek:

Bérbeadói jogokkal és kötelezettségekkel összefüggő feladatok:

- a) Közzolgáltató jelen szerződés alapján jogosult és köteles a bérlő kijelölésére – a

Lakásrendelet szerinti kivétellel -, saját nevében és javára a lakásbérleti szerződés megkötésére, a jelen szerződés megkötésekor már fennálló lakásbérleti szerződés - állomány jogfolytonos továbbvitelére, szükség esetén annak módosítására, továbbá a mindenkori Lakásrendelet szerinti lakbér közlésére, a jogszabályi feltételek bekövetkezése esetén a lakásbérleti szerződés felmondására, közös megegyezéssel történő megszüntetésére (kezelési feladatok).

- b) Közzszolgáltató jogosult és köteles a bérleti díjak beszedésére, nem fizetés, illetve késedelmes fizetés esetén a keletkezett hátralékok behajtására, a bérlői tartozásokkal kapcsolatos, valamint a jogcím nélkülivé váló bérlőkkel szembeni jogi eljárások megindítására, valamint a lakásbérleti jogviszony keretében a bérlőtől óvadék beszedésére, külön nyilvántartására, bérlőkkel való közvetlen elszámolására.
- c) Közzszolgáltató köteles a bérbeadás céljára szolgáló lakások rendeltetésszerű és biztonságos használatát biztosítani, fenntartani és állagát megővni.
- d) Közzszolgáltató jogosult és köteles a lakások rendeltetésszerű és biztonság használatát, valamint a bérlő kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évente ellenőrizni (bérlemény és műszaki ellenőrzés) a Lakásrendeletben, valamint a bérleti szerződésben foglaltak szerint, valamint az ellenőrzés megtörténtét köteles dokumentálni, helyszíni jegyzőkönyv alapján. Amennyiben a Közzszolgáltató a bérlemény és műszaki ellenőrzések valamelyikét elmulasztja, vagy a bérlemény és műszaki ellenőrzések során feltárt hibák ellenére az állagmegóvó munkálatok elvégzése iránt bizonyítottnan nem intézkedik, vagyis az állagmegóváshoz szükséges kötelezettségének nem tesz eleget és ennek eredményeképpen a lakás állagában jelen Szerződés hatályba lépését követően nagymértékű romlás következik be, a Közzszolgáltató felel ezen károkért. A Közzszolgáltató mentesül a felelősség alól, ha igazolja, hogy a kár nem neki felróható okból keletkezett, valamint a károk elhárításához, valamint az ingatlan állagának megóvásához szükséges intézkedéseket az Önkormányzat felé jelezte, megtette, beleértve a kár bekövetkezése után tett megfelelő intézkedéseket is (pl. bérlő felszólítása, vagy rendőrségi feljelentés megtétele). A fentiek alapján tehát a Közzszolgáltató kizárólag az általa felróható okból bekövetkezett károkért felel. A Közzszolgáltató nem felel a bérlők vagy harmadik személyek által okozott károkért.
- e) Közzszolgáltató kötelessége a lakások karbantartási és felújítási munkáinak megszervezése, lebonyolítása. Közzszolgáltató a lakások rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges felújítási munkákra vonatkozóan köteles évente felújítási tervet - amelynek részeként külön kerülnek tervezésre az éves elektromos felújítások - készíteni és azt az Önkormányzat részére a tárgyév megelőző év szeptember 30. napjáig megküldeni. (A 2025. törtévre felújítási terv nem készül, a 2026. évi felújítási terv megküldésének határideje 2025. november 10. napja.)
- f) Közzszolgáltató köteles a bérlő részére a Lakásrendelet és a Lakástörvény előírásai szerint átmeneti lakást biztosítani abban az esetben, ha a lakás felújításához a bérlő kiköltöztetése szükséges.
- g) A lakásbérleti szerződés felmondása, illetve minden egyéb olyan esetben, amikor a lakás

megüresedik (bérlo halála, elköltözése stb.) a Közzszolgáltató köteles a lakásokat visszavenni és azokat hasznosítani.

- h) Közzszolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy egyes lakások megüresedése után haladéktalanul, de legkésőbb 30 munkanapon belül a lakásokhoz tartozó közüzemi főmérő órákat saját nevére átíratja.
- i) A hatályos energetikai tanúsítvánnyal nem rendelkező lakások energetikai jellemzőit igazoló tanúsítvány beszerzéséről a Közzszolgáltató köteles gondoskodni.
- j) Közzszolgáltató vállalja a bérlemények egy részénél (külön vízórával nem rendelkező tisztán önkormányzati tulajdonú épületben lévő lakásoknál) a bérlok által elfogyasztott hidegvíz és csatorna-szolgáltatás díjának bérloktól történő beszedését is, és a ténylegesen beszedett díjat pedig a beszedett összeg erejéig átutalja a szolgáltató számlájára.
- k) Közzszolgáltató köteles gondoskodni a külön szolgáltatási díjak beszedéséről. Közzszolgáltató vállalja a tisztán önkormányzati tulajdonú épületekben a felvonó, valamint a kaputelefon működtetését. A bérlok által fizetendő külön szolgáltatási díjat, mely magában foglalja többek között a felvonó és a kaputelefon használati díjat is, Közzszolgáltató javaslata alapján az Önkormányzat rendeletben határozza meg.
- l) A Szerződésben foglalt feladatok elvégzéséhez Közzszolgáltató igénybe veheti – saját költségére és kockázatára - harmadik személy közreműködését, ha az igénybevétel az adott feladat ellátást célszerűbbé teheti. Közzszolgáltató a harmadik személy munkájáért sajátjaként felel. Közzszolgáltató köteles a karbantartási (felújítási) feladatoknál igénybevételre kerülő harmadik személy (alvállalkozók) kiválasztására lefolytatott köz- és beszerzési eljárások teljes dokumentációját és megkötésre kerülő (keret)szerződéseket az Önkormányzat részére a szerződés aláírását követő 8 munkanapon belül megküldeni.
- m) Közzszolgáltató a lakásokat nem idegenítheti el, azokat nem terhelheti meg.
- n) A Közzszolgáltató feladata a bérloki kezdeményezés esetén a Lakásrendelet szerint a bérbeszámítási ügyek előkészítése és rendezése.
- o) Közzszolgáltató feladata a lakások elővásárlási jogosult részére történő értékesítésével, az üresen álló és gazdaságosan fel nem újítható lakások értékesítése érdekében szükséges pályázatokkal kapcsolatos ügyek előkészítése, adásvételi szerződések előkészítése és lebonyolítása azzal, hogy a pályázati kiírás jóváhagyására, az értékesítésre vonatkozó döntést az Önkormányzat hozhat, az adásvételi szerződést az Önkormányzat képviselője írja alá és a bevétel az Önkormányzatot illeti meg. Közzszolgáltató köteles és jogosult évente, szeptember 30. napjáig javaslatot tenni a bérleti díjak, valamint külön szolgáltatási díjak mértékére vonatkozóan.

3. Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódóan a Közzszolgáltatót terhelő feladatok:

- a) Közzszolgáltató a tisztán önkormányzati tulajdonú épületek esetében köteles gondoskodni a közös használatú helyiségek, területek, valamint a közterületek tisztántartásáról (a vonatkozó jogszabályok szerint és mértékben).

- b) Közszolgáltató köteles a hulladék- és szemétszállítást végző szolgáltatóval a szolgáltatás koordinálására, a lomtalanítás megszervezésére.
- c) Közszolgáltató köteles a hatósági kötelezéseket (pl.: hulladék elszállítás, parlagfű mentesítés stb.) végrehajtani.
- d) Közszolgáltató az egyedi házközponti fűtésű ingatlanok esetében köteles gondoskodni a fűtési és melegvíz-szolgáltatásról, ennek keretében különösen köteles elvégezni:
 - a szolgáltatás módjának, mértékének meghatározását,
 - a szükség szerinti továbbszámlázást,
 - időnyenkénti elszámolás biztosítását,
 - szakirányú személyzet alkalmazását vagy alvállalkozó biztosítását,
 - hőközpontok és hálózatok karbantartását,
 - tüzeléstechnikai (kéményseprés) rendszerek időszakos felülvizsgálatának megszervezését, a felülvizsgálat igazolását, nyilvántartását.
- e) Közszolgáltató köteles gondoskodni az átadott épületek üzemképes állapotban tartásáról(különösen az elektromos, víz- és csatornarendszerének, szellőzőmotorok, kaputelefonok, hydrofor berendezések, talajvíz-szivattyúk, tűzvédelmi felszerelések és berendezések), az üzemben tartáshoz szükséges rendszeres felülvizsgálatok szakvéleményének elkészíttetéséről és az abban foglaltak végrehajtásáról.
- f) Közszolgáltató köteles gondoskodni az átadott ingatlanoknál rovar- és rágcsálóirtások, fertőtlenítések megszervezéséről, lebonyolításáról.
- g) Közszolgáltató köteles gondoskodni az üres ingatlanok hulladékmentesítésének, gáztalanításának megszervezéséről.
- h) Közszolgáltató köteles gondoskodni a csatornázatlan ingatlanoknál a szennyvíz gyűjtéséről, befogadók üzemképes állapotban tartásáról.
- i) Közszolgáltató köteles gondoskodni az átadott üresen álló lakások, épületek, helyiségek állagmegóvásáról, az Önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő mértékben.
- j) A külön szolgáltatások körébe tartozó feladatok esetén a Közszolgáltató elvégzi a szolgáltatói számlák rendezését és az ezzel kapcsolatos bérlői tájékoztatást, valamint az évenkénti elszámolást a Lakbérrendelet szerint.
- k) A Közszolgáltatóhoz érkezett értesítés esetén a Közszolgáltató köteles a bérlőket kellő időben és módon tájékoztatni a gáz-, víz- és áramszolgáltatás, vagy központi fűtés és melegvíz szolgáltatás szüneteltetéséről.
- l) Közszolgáltató köteles az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással kapcsolatos bejelentéseket, kérelmeket, panaszokat a közléstől számított 30 napon belül kivizsgálni, a szükséges intézkedéseket, tájékoztatásokat megtenni.
- m) Az épületek karbantartása, a rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapot kialakításához szükséges felújítása esetén a Közszolgáltató feladata a lakásbérlők költöztetésének megszervezése.

- n) A feladat ellátásához véglegesen feleslegessé váló vagyontárgyakat – beleértve a rendeltetésszerű használat mellett elhasználódott, vagy elavult eszközöket is – Közzolgáltató 30 napon belül köteles az Önkormányzat részére visszaadni, aki köteles azt visszavenni. A további esetleges hasznosítás, illetve a selejtezés lefolytatása az Önkormányzat feladata.
- o) A lakások tartozékai tekintetében évente egy alkalommal, a tárgyév december 31-i fordulónapi leltározás lebonyolításáért és dokumentálásáért a Közzolgáltató felel. A jogszabályi kötelezettségeknek megfelelő, aláírt, hitelesített, papír-alapú leltár-dokumentációt, illetve egy azzal tartalmilag megegyező excel-formátumú adatszolgáltatást a tárgyévet követő év január 20. dátumig bezárólag az Önkormányzat rendelkezésére bocsátja.

4. A társasházakkal kapcsolatosan a Közzolgáltatót terhelő feladatok:

- a) Közzolgáltató ellátja az Önkormányzat teljes körű képviseletét, az Önkormányzatot terhelő kötelezettségeket – a b) pontban foglaltak figyelembe vételével - azonban csak a lakbér mértékéig vállalhat, ezt meghaladó összegű kötelezettség esetén az Önkormányzat nyilatkozata szükséges.
- b) A felújítási alap Önkormányzatot terhelő összegét az Önkormányzat köteles megfizetni a társasházak részére, valamint a társasházi felújítási munkákkal kapcsolatosan előírt pénzügyi teljesítéseket.

5. A lakás felújításokhoz és beruházásokhoz kapcsolódóan a Közzolgáltatót terhelő ellátandó feladatok:

- a) Közzolgáltató kizárólag a Lakástörvény alapján, a lakás rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges felújítási és beruházási munkálatok elvégzésére jogosult és köteles, az évente külön megkötésre kerülő vállalkozási szerződés alapján, valamint kivételesen, indokolt esetben külön megrendelés alapján.
- b) Az épület-felújításokhoz és lakóépület-beruházásokhoz kapcsolódó fogalmi meghatározásokra a mindenkor hatályos a számvitelről szóló törvény rendelkezései az irányadók.

6. Az éves felújítási terv tartalma:

- a) Az éves felújítási tervben előzetes költségkalkulációval, a Lakástörvény alapján, a lakás rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges mértékű felújítási és beruházási munkálatok meghatározása történhet.
- b) A felújítási terv tartalmazza:
 - a Közzolgáltató nyilatkozatát arról, hogy a felújítás a rendeltetésszerű és biztonságos használatához szükséges mértékű és indokolt;
 - a felújítások végrehajtásával felmerülő indokolt költségek mértékének meghatározását,

jogcím szerint (saját munka esetén anyag és munkadíj/alvállalkozó igénybevétele esetén a vállalkozói díj/közbeszerzési tanácsadó díja/stb).

c) Az Önkormányzat a felújítási tervet jóváhagyó döntésében meghatározza:

- az elvégezhető felújítási munkákat, lakásonként bontva,
- és maximálisan elszámolható költségeket jogcím szerint.

7. Az üres, valamint a bérlői elővásárlási jog alapján önkormányzati tulajdonú lakások értékesítésével kapcsolatos Közzszolgáltatót terhelő feladatok:

A lakások értékesítésével kapcsolatos eljárás lebonyolítása, melynek keretében:

- a) a forgalmi értékbecslés, energetikai tanúsítvány és kötelező érintésvédelmi felülvizsgálat elkészítése vagy készíttetése,
- b) az értékesítés feltételeinek, illetve a vételi ajánlatoknak vagy a bérlők által benyújtott vételi ajánlatok elemzése és véleményezése,
- c) az értékesítési javaslat előterjesztése, amely során az értékbecslés, illetve a vételi ajánlatok alapján a Közzszolgáltató - javaslatán, illetve a kérelmeken alapuló - előterjesztését megküldi Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Jogi Osztályának,
- d) az Önkormányzat döntését követően a pályázati eljárás lebonyolítása, pályázati felhívások közzététele vagy a vételáránlat megküldése a bérlők részére,
- e) az adásvételi szerződés előkészítése,
- f) a vételár befizetésének ellenőrzése,
- g) a vételárak és a vételárhátralékok nyilvántartása és az Önkormányzat által megjelölt, elkülönített alszámlákra való beszedése, behajtása és/vagy behajtatása.

IV. A KÖZFELADAT ELLÁTÁS ELLENTÉTELEZÉSE

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben szereplő lakásgazdálkodási közfeladatok költségeinek pénzügyi fedezetét az Önkormányzat köteles biztosítani. Ennek elsődleges forrása a bérlemények bérlői által megfizetett azon bérleti és egyéb díjak, amelyeket az Önkormányzat rendeletben állapít meg. A pénzügyi elszámolás egyszerűbbé tétele érdekében az Önkormányzat hozzájárul ahhoz, hogy Közzszolgáltató a bérlemények bérleti díját saját elszámolású számlán kezelje, s arról a szükséges kifizetéseket közvetlenül teljesítse.
2. Az Önkormányzat a Közzszolgáltatónak a lakásgazdálkodási közfeladat ellátással összefüggésben felmerülő és indokolt, a 2. számú mellékletben tételesen felsorolt költségei ellentételezésére évente támogatást (a továbbiakban: **kompenzáció**) nyújt az alábbi feltételek mellett.
3. A Kompenzáció általános működési célra nyújtható a 2. számú melléklet szerinti számítási módszertan alapján a közfeladat ellátással összefüggő bevételekkel nem fedezett indokolt kiadásai erejéig.

4. A kompenzáció mértéke nem haladhatja meg a jelen szerződésben részletezett lakásgazdálkodási közfeladat ellátásának költségei és az azokkal összefüggésben keletkezett bevételek különbségét. A fent írt keretek között az Önkormányzat a mindenkor hatályos költségvetési rendeletében meghatározott előirányzat mértékéig biztosít kompenzációt. A támogatás mértékét a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikke szerint kell megállapítani. A támogatás mértéke nem haladhatja meg a közszolgáltatás ellátásának nettó költségét, azaz a közszolgáltatás működtetésével kapcsolatban felmerült költségek és az ezzel összefüggésben keletkezett bevételek különbségét.
5. A 2012/21/EU bizottsági határozat 2. cikk (1) bekezdés a) pontja értelmében a kompenzáció mértéke feladatonként nem haladhatja meg évenként a 15 millió eurót.
6. Amennyiben a Közzolgáltató a közszolgáltatás körén belül és kívül is végez tevékenységeket, akkor a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének (9) bekezdése értelmében a közszolgáltatás költségeit és bevételeit a többi szolgáltatásától elkülönítve kell kimutatnia belső számláiban, a költségek és bevételek elkülönítésének paramétereivel együtt. A közszolgáltatáson kívül eső tevékenységek költségei magukban foglalják az összes közvetlen költséget, a közös költségek arányos részét és a megfelelő tőkemegtérülést. E költségekre nem adható ellentételezés.
7. Ha a Közzolgáltató a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének megfelelően meghatározott összeget meghaladó támogatásban részesül, a Közzolgáltatónak a túlkompenzációt vissza kell fizetnie. Amennyiben a túlkompenzáció összege nem haladja meg az átlagos éves ellentételezés összegének 10 %-át, a túlkompenzáció átvihető a következő időszakra, és levonható az arra az időszakra fizetendő támogatás összegéből. A Közzolgáltató a támogatásról olyan elkülönített elszámolást köteles vezetni, amelyből a 2012/21/EU bizottsági határozat 5. cikkének (2)-(4) bekezdésben meghatározott követelmények ellenőrizhetőek.
8. Az Önkormányzat a mindenkor éves költségvetési rendeletének megfelelően bocsájta a Közzolgáltató rendelkezésére a feladatok ellátásához szükséges kompenzációt.
9. A lakásgazdálkodással kapcsolatos közfeladatok finanszírozása akként történik, hogy a Közzolgáltató – 2025. törtév és 2026. évre vonatkozó kivételével - tárgyévet megelőző év szeptember 30-ig elkészíti és megküldi az Önkormányzatnak a lakásgazdálkodási közfeladatokra vonatkozó éves üzleti tervét, melynek elfogadásáról az Önkormányzat az éves lakáshasznosítási javaslat részeként a Lakásrendeletben foglaltak szerint köteles dönteni. Az üzleti terv tartalmazza a feladatra vonatkozó előzetes mérlegét, eredménytervét. Az üzleti terv a következő évi önkormányzati költségvetési tervezés kiinduló pontjául szolgál.
10. Az Önkormányzat, illetve az általa megbízott szakértők a Közzolgáltató benyújtott kompenzációs igény ellenőrzése során jogosult a megküldött háttéranyagokon túlmenően is adatszolgáltatást kérni a Közzolgáltatótól, amely köteles együttműködni az Önkormányzattal, és a tevékenységgel kapcsolatos minden szükséges információt és tájékoztatást megadni.

11. A kompenzáció adott üzleti évre vonatkozó, Önkormányzat által elismert összegéről a Felek - 2025. törtév és 2026. év kivételével - legkésőbb tárgyév január 31-ig megkötik a lakásgazdálkodással kapcsolatos közfeladatok ellátásának finanszírozásáról szóló szerződést (a továbbiakban: támogatási szerződés). Az Önkormányzat az adott üzleti évre vonatkozóan megkötött támogatási szerződésben foglaltaknak megfelelő ütemezésben (havi) utalja át a Közzszolgáltató bankszámlaszámára a kompenzáció arányos összegét. Az adott időszak Önkormányzat által elismert összegéről ugyancsak a Közzszolgáltató által készített üzleti terv alapján 2025. törtévre haladéktalanul, 2026. évre vonatkozóan pedig Felek legkésőbb 2025. december 31. napjáig kötik meg a támogatási szerződést.
12. Az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendeletének elfogadásáig, valamint a támogatási szerződés megkötéséig a tárgyévet megelőző évi kompenzáció 1/12-ed részének megfelelő összegekben kerülnek teljesítésre a havi kifizetések azzal, hogy az Önkormányzat tárgyévi költségvetési rendeletének elfogadását követően legkésőbb 30 napon belül a támogatási szerződésben meghatározott módon és határidővel a Felek kötelesek a különbözettel egymás felé elszámolni.
13. Közzszolgáltatónál a kompenzáció felhasználásával kapcsolatban pénzügyi nyereség nem képződhet, az Önkormányzat a támogatás keretében ésszerű nyereséget nem biztosít, a nyújtott kompenzáció a 2012/21/EU bizottsági határozattal összhangban nem haladhatja meg a közzszolgáltatási kötelezettség teljesítéséhez szükséges nettó költséget. Közzszolgáltató a kompenzációt kizárólag a jelen megállapodásban meghatározott célra használhatja fel.
14. Közzszolgáltatónál a kompenzáció rendeltetésszerű felhasználásáról a támogatási szerződésben foglaltak szerint szakmai és pénzügyi számadási kötelezettséggel rendelkezik.
15. Közzszolgáltató a tevékenységéről (benne a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról, az adott évben folyamatban lévő peres, illetve nem peres eljárásokról, a hatósági intézkedésekről és azok végrehajtásáról) az Önkormányzat felé köteles számot adni tárgyévet követő március 1-ig, melyet az Önkormányzat lakásgazdálkodási feladatokat ellátó, valamint gazdálkodási ügyekben feladat- és hatáskörrel rendelkező szervezeti egységéhez kell benyújtania.

V. TITOKTARTÁSI KÖTELEZETTSÉG

1. Közzszolgáltató a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben tudomására jutott adatot, információt, dokumentumot (továbbiakban: bizalmas információt), amely ezen szerződéssel összefüggésben lévő ingatlanokkal kapcsolatosan tudomására jut és üzleti titoknak minősül, harmadik fél részére nem jogosult kiadni, illetve hozzáférhetővé tenni. Alvállalkozó részére Közzszolgáltató csak a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben jogosult bizalmas információt szolgáltatni.
2. Bizalmas információ jogosulatlan személy részére történő kiadása, hozzáférhetővé tétele

esetén Közzolgáltató köteles az Önkormányzat mindazon kárát megtéríteni, mely titoktartási kötelezettségének megszegéséből ered.

3. Az adatkezelés jogalapja a Közzolgáltató képviselője vonatkozásában az Európai Parlament és a Tanács 2016/679 (2016. április 27.) számú, a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló általános adatvédelmi rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdés e) pontja szerint a közérdekű feladat végrehajtásához szükséges adatkezelés, tekintettel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában foglaltakra. Felek tudomásul veszik, hogy az Önkormányzat a jelen okiratban rögzített adatokat az irattári tervre vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok szerinti időtartamban, legalább azonban az okirat keltétől számított 8 évig a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerinti számviteli alapbizonylatok kötelező megőrzése érdekében kezelni köteles. Az adatkezelés további részleteit az Önkormányzat Általános Adatkezelési Tájékoztatója (www.kecskemét.hu/varoshaza/adatvedelem) tartalmazza, amelynek megismerését a Közzolgáltató képviselője e szerződés aláírásával elismeri.

VI. EGYÜTTMŰKÖDÉSI KÖTELEZETTSÉG

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés megfelelő teljesítése érdekében egymással szorosan együttműködnek, a jelen szerződésből származó esetleges vitákat jó szándékkal, az együttműködés és a kölcsönös egyetértés szellemében, közvetlen tárgyalások útján kísérik meg rendezni.
2. Közzolgáltató köteles az Önkormányzatot minden olyan körülményről haladéktalanul értesíteni, amely ezen szerződés teljesítését veszélyezteti vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért Közzolgáltató a felelős.

VII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Mötv., az Nvtv., a Lakástörvény, Lakásrendelet, Lakbérrendelet, valamint Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 19/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelete vonatkozó rendelkezései az irányadók.
2. Amennyiben Felek a Szerződésből eredő vitás kérdéseiket békés úton nem tudják rendezni, úgy hatáskörtől függően kikötik a Kecskeméti Járásbíróság, illetve a Kecskeméti Törvényszék kizárólagos illetékességét.
3. Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés 2025. november 01. napjával lép hatályba.

A Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

A Szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik az alábbi mellékletek:

1. melléklet: Az önkormányzat tulajdonában álló lakás célú ingatlanokról
2. melléklet: A kompenzáció számítási módszere

Kecskemét, 2025. október

.....
Kecskemét Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Szemereyné Dr. Pataki Klaudia polgármester

.....
VÁROSI BÉRLAKÁS Kft. (új cégnév:
Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft.
.....
ügyvezető

... ügyiratszámú közfeladat ellátási szerződés 2. számú melléklete

A kompenzáció számítási módszere
az önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakásgazdálkodási közfeladatainak ellátása során

A kompenzációsámítás általános követelményei

A kompenzáció összege: a közszolgáltatási tevékenység költségeinek ellentételezését biztosítja. A közszolgáltató részére ésszerű nyereség biztosítására nem kerül sor.

A kompenzáció formája: a közszolgáltatási tevékenység végzéséért az Önkormányzat által fizetett támogatás, ha a számított kompenzáció értéke pozitív. Ellenkező esetben a közszolgáltató által az Önkormányzatnak fizetett visszatérítés.

A kompenzációt közszolgáltatási tevékenységként az alábbi fő összefüggés szerint kell számítani:

A számítás alapja a közszolgáltató könyvviteli rendszereiben a számvitelről szóló törvény előírása alapján szereplő és dokumentált gazdasági események.

Kompenzációt növelő tényezők:

- + közszolgáltatási tevékenység összes közvetlen és közvetett költsége
- + közszolgáltatási tevékenység összes közvetlen vagy közvetett ráfordítása, különös tekintettel:
 - + fizetett kamatok és pénzügyi ráfordítások
 - + üresen állással kapcsolatos közüzemi és üzemeltetési díjak

Kompenzációt csökkentő tényezők:

- Az Önkormányzat, vagy harmadik fél által fizetett, a közszolgáltatással összefüggésben a közszolgáltatónál keletkezett bármilyen bevétel, kiszámlázott díj;
- Bármely követelés kapcsán beszedett kamatok és költségértételek

Kompenzációt növelő tételek – Kompenzációt csökkentő tételek = Kompenzációigény
Kompenzáció, ha az eredmény pozitív; visszatérítési kötelezettség, ha az eredmény negatív.

A kompenzáció számításánál azon indokolt költségeket lehet figyelembe venni, amelyek az alábbi kritériumokat teljesítik:

- A költségeknek a közszolgáltatási kötelezettség teljesítése érdekében kell felmerülniük, azaz
- a költségeknek a közszolgáltatónál kell felmerülniük és ezeknek a számviteli nyilvántartásban, egyéb nyilvántartásokban rögzítve kell lenniük,
 - a költségek elszámolásának a számviteli törvény, a közszolgáltató számviteli politikája szabályainak kell megfelelnie,
 - az elismerhető közreműködői költségek és egyéb beszerzések esetében a Kbt. és a beszerzési szabályzat előírásainak kell megfelelni.

Közszolgáltatási tevékenység költsége: a közszolgáltatási tevékenységgel kapcsolatosan felmerülő költségek és ráfordítások összessége.

A közszolgáltató a számviteli törvény szerint éves beszámolót készít, amely összköltségeljárással készített eredménykimutatást tartalmaz.

A közszolgáltatási tevékenység biztonságos, megfelelő minőségű ellátásával kapcsolatosan felmerülő, a folyamatos működéshez, fenntartáshoz szükséges (éven belül vagy éven túl) valamennyi költség, ráfordítás összessége a közszolgáltatás elismert költsége.

Egyéb tevékenység nyeresége: Az egyéb tevékenység bevételeinek és költségeinek, ráfordításainak különbsége.

A költségelszámolás módszere és elvei:

A közszolgáltató az egyéb tevékenységekkel és a közszolgáltatási tevékenységgel kapcsolatosan felmerülő költségeit, ráfordításait, illetve bevételeit egymástól elkülönítetten tartja nyilván.

A közszolgáltató az egyes közszolgáltatási tevékenységek ellátása során egyes tevékenységeknek hozzárendelhető költségeket, ráfordításokat, illetve bevételeket egymástól elkülönítetten tartja nyilván.

Gyorsjelentések a kompenzációs igény alakulásáról:

A közfeladat ellátása keretében elvégzett munkákról és azok költségeiről negyedévente – az éves támogatási szerződésben meghatározott tartalommal - tájékoztató adatokat kell szolgáltatni a tárgy negyedévet követő hónap utolsó napjáig az Önkormányzat részére annak érdekében, hogy biztosítsa az Önkormányzat részére

- a közpénzek hatékony felhasználása módjának, mértékének, átláthatóságának,
- a gazdálkodási folyamatok nyomon követhetőségének,
- a feladatok ellátásának, továbbá
- az ahhoz kapcsolódó bevételek és azzal összefüggésben felmerülő költségek ellenőrzését.

Ezen adatszolgáltatás keretében kell szövegesen kell bemutatni az Önkormányzat által biztosított támogatás időarányos felhasználásának alakulását, az lakásgazdálkodási közfeladatokra vonatkozó éves üzleti tervét eltérés időarányos alakulását, és az esetleges többlet ellentételezés igény indokait, mértékét.