

INGATLANHASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS (Módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

mely létrejött egyrészről

Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata (6720 Szeged, Széchenyi tér 10-11., adószám: 15484000-2-06 Bankszámlaszám: 12067008-00102705-00100002 KSH-szám: 0633367), mint Tulajdonos megbízó és hasznobérbeadó, továbbiakban Tulajdonos (képviseli: Dr. Botka László polgármester)

másrészről

IKV Ingatlankezelő és Vagyongazdálkodó Zártkörű Részvénytársaság (6722 Szeged, Dáni J. u. 14-16., adószám: 12460377-2-06, Bankszámlaszám: 12067008-00104623-00100007, KSH-szám: 12460377-7012-114-06) mint megbízott, ingatlant üzemeltető és vagyonhasznosító, továbbiakban IKV Zrt. (képviseli: Németh István elnök-vezérigazgató)

között, az alulírott napon és helyen, az alábbiak szerint:

I. PREAMBULUM

1. Felek megállapítják, hogy Tulajdonos az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú helyiségek, ingatlanok üzemeltetése és hasznosítása céljából alapított IKV Zrt. részvényeinek kizárólagos tulajdonosa.

1.2 Felek megállapodnak abban, hogy a köztük 2002. február 15. napján Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 102/2002. (II.15.) Kgy. határozat alapján létrejött és 2002. január 1. napjától hatályos Ingatlanhasznosítási Szerződést, melyet Felek melyet felek Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése 144/2003. (II.21.) Kgy. sz. határozatával, a 334/2004. (V.14.) Kgy. sz. határozatával, a 672/2004. (IX.10.) Kgy. sz. határozatával és a 252/2007. (V.11.) Kgy. sz. határozatával módosítottak közös megegyezéssel módosítják és a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalják.

2. Jelen szerződés célja, hogy az Önkormányzat 100 %-os tulajdonában lévő IKV Zrt. feladatai, hatásköre és a felek jogviszonyából eredő anyagi érdekeltségi rendszer egymástól elkülöníthető módon meghatározhatók, ellenőrizhetők legyenek és mindenben biztosítsák az önkormányzati vagyon értékének megőrzését.

3. Felek a fenti célkitűzés elérése érdekében megállapítják, hogy a jelen szerződés 1. sz. melléklete szerinti lakásokat és a hozzájuk tartozó közös helyiségeket, épületrészeket, utca- és parkterületeket és a jelen szerződés 2. sz. mellékletében meghatározott nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és egyéb ingatlanokat a Tulajdonos megbízásából az IKV Zrt. üzemelteti és gyakorolja a helyi rendeletek és jelen szerződésben meghatározott bérbeadói és hasznobérbeadói jogokat. A szerződés mellékletei mindkét fél rendelkezésére álló adathordozón (CD) található.

4. Tulajdonos jelen szerződéssel kötelezettséget vállal arra, hogy az IKV Zrt. számára jelen szerződés alapján átadott ingatlanok értékesítésének, valamint az önkormányzatot terhelő felújításainak beruházásainak bonyolításával – amennyiben a munka ellenértékeként fizetendő

bonyolítási díj nem haladja meg a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. Törvény (továbbiakban: Kbt.) és a 325/2004. (IV. 21.) Kgy. sz. határozattal jóváhagyott Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata és annak Polgármesteri Hivatala Beszerzési Szabályzata (továbbiakban: (Beszerzési Szabályzat) szerint a szolgáltatás megrendelésére vonatkozó értékhatárt és így nem tartozik a Kbt. hatálya alá - az IKV Zrt-t bízta meg. A bonyolítási díj mértékét, annak fizetési feltételeit jelen szerződés szabályozza.

II. A BÉRBEADÁS ÉS HASZONBÉRLET RÉSZLETES FELTÉTELEI

1. Az önkormányzat tulajdonban lévő, bérbeadás céljára szolgáló lakások tekintetében a bérbeadói jogok gyakorlásával és a bérbeadót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos feladatok a vonatkozó jogszabályok és az Önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati lakások bérletéről és a lakbérek mértékéről és a lakbér támogatásról szóló Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzat 45/2006. (XII. 3.) Kgy. rendeletében (továbbiakban: lakásrendelet) meghatározottak szerint:

1.1. Az önkormányzat megbízza az IKV Zrt-t, hogy jelen szerződés 1.sz.melléklete szerinti, az önkormányzati tulajdonban lévő - lakó vagy vegyes rendeltetésű épületben, társasházban található, bérbeadás céljára szolgáló lakások vonatkozásában a bérbeadói jogokat gyakorolja.

1.2. A tulajdonos valamennyi, az 1.1 pontban meghatározott, jelen szerződés 1. sz. melléklete szerinti lakást és a hozzájuk tartozó közös helyiségeket, épületrészeket, utca és parkterületet bérlet útján való hasznosítás céljából az IKV Zrt. részére haszonbérbe bocsátja.

1.3. Az IKV Zrt. jelen szerződés alapján jogosult és köteles saját nevében és javára a lakásbérleti szerződés megkötésére, szükség esetén annak módosítására, továbbá a lakásrendelet szerinti lakbér közlésére, a törvényi és egyéb jogszabályi feltételek bekövetkezte esetén a lakásbérleti szerződés felmondására.

1.4. A bérleti jogviszonyban az IKV Zrt-vel megbízási jogviszonyban álló ügyvéd, illetve a munkaviszonyban lévő jogtanácsos látja el a Tulajdonos jogi képviseletét.

1.5. Az IKV Zrt jogosult és köteles a szerződéses bérleti díjak beszedésére, nem fizetés illetve késedelmes fizetés esetén a keletkezett hátralékok behajtására.

1.6. Az IKV Zrt. köteles biztosítani a lakásbérlemények rendeltetésszerű használatát a jogszabályok keretei között.

1.7. Az IKV Zrt. jogosult és köteles a lakásbérlemények rendeltetésszerű használatát, valamint a bérlő kötelezettségeinek teljesítését szükség szerint, de legalább évente ellenőrizni. Az ellenőrzés megtörténtét köteles dokumentálni.

1.8. Az IKV Zrt. kötelessége a lakásbérlemények karbantartási és felújítási munkáinak megszervezése, bonyolítása és a munkák finanszírozási forrásairól való gondoskodás.

1.9. Az IKV Zrt. köteles olyan munkacsoportot létrehozni, vagy biztosítani, amely képes az azonnali beavatkozást igénylő veszély-elhárítási munkák megvalósítására, személyi és anyagi károk elkerülése érdekében.

1.10. Az IKV Zrt. köteles a bérlő részére a lakásrendelet előírásai szerint átmeneti lakást biztosítani abban az esetben, ha a lakás felújításához a bérlő kiköltöztetése szükséges.

1.11. A lakásbérleti szerződés felmondása, illetve minden egyéb olyan esetben, amikor a lakás megüresedik (bérlő halála, elköltözése, stb.), az IKV Zrt. köteles a lakásokat visszavenni és azokat hasznosítani.

1.12. Minden, jelen körben nem szabályozott kérdésben az IKV Zrt. jogai és kötelezettségei megegyeznek a lakásrendeletben a részére meghatározott jogokkal és kötelezettségekkel.

2. Az önkormányzat tulajdonában lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadót terhelő kötelezettségekkel kapcsolatos feladatok:

2.1. A tulajdonos jelen szerződés 2. sz. melléklete szerinti nem lakás céljára szolgáló helyiségeket és a hozzájuk tartozó közös helyiségeket, utca és parkterületeket, valamint a melléklet szerinti egyéb ingatlanokat az IKV Zrt. részére haszonbérbe adja.

2.2. Az IKV Zrt. jelen szerződés alapján jogosult saját nevében és javára a helyiség- és/vagy egyéb ingatlanbérleti szerződés megkötésére, szükség esetén annak módosítására, továbbá a bérleti díj megállapítására, a törvényi és egyéb jogszabályi feltételek bekövetkezte esetén jogosult és köteles a bérleti szerződés felmondására.

2.3. A bérleti jogviszonyban az IKV Zrt-vel megbízási jogviszonyban álló ügyvéd, illetve munkaviszonyban lévő jogtanácsos látja el a Tulajdonos jogi képviseletét.

2.4. Az IKV Zrt. jogosult és köteles a szerződéses bérleti díjak beszedésére, nem fizetés illetve késedelmes fizetés esetén a keletkezett hátralékok behajtására.

2.5. Az IKV Zrt. köteles biztosítani a bérlemények rendeltetésszerű használatát a jogszabályok keretei között.

2.6. Az IKV Zrt. jogosult és köteles a bérlemények rendeltetésszerű használatát a Tulajdonos felkérésére szükség szerint, de legalább évente ellenőrizni. Az ellenőrzés megtörténtét köteles dokumentálni.

2.7. Az IKV Zrt. kötelessége a bérlemények bérbeadót terhelő karbantartási és felújítási munkáinak megszervezése, bonyolítása és a munkák finanszírozási forrásairól való gondoskodás.

2.8. Az IKV Zrt. köteles olyan munkacsoportot létrehozni, vagy biztosítani, amely képes az azonnali beavatkozást igénylő veszély-elhárítási munkák megvalósítására, személyi és anyagi károk elkerülése érdekében.

2.9. Az IKV Zrt. köteles a bérlő részére átmeneti helyiséget biztosítani abban az esetben, ha az épület felújításához a bérlő kiköltöztetése szükséges, feltéve, hogy van olyan üres helyiség, amelyet a bérlő is elfogad.

2.10. A bérleti szerződés felmondása, illetve minden egyéb olyan esetben, amikor a helyiség megüresedik (bérlő halála, jogi személy esetén megszűnése, elköltözése, stb.), az IKV Zrt. köteles a helyiségeket visszavenni és azokat hasznosítani.

2.11. A fenti feladattal kapcsolatos testületi előterjesztést megküldi a Városüzemeltetési Irodának mely esetleges észrevételét elektronikus úton írásban egyeztetni az előterjesztővel. Minden, jelen körben nem szabályozott kérdésben az IKV Zrt. jogai és kötelezettségei megegyeznek az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendeletben, az önkormányzat vagyona feletti rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 25/2003. (VI.27.) Kgy. rendeletben, valamint a Ptk. 452.§-a alapján a haszonbérletre meghatározott jogokkal és kötelezettségekkel.

3. Az önkormányzati tulajdonú, lakás és nem lakás célú bérlemények üzemeltetéséhez, fenntartásához kapcsolódó, IKV Zrt-t terhelő feladatok:

3.1. A lakásrendelet mellékletében meghatározottak szerint a közös használatú helyiségek, területek, valamint az utca takarításáról való gondoskodás, ideértve a hóeltakarítást is.

- 3.2. Az üzemeltetésében lévő ingatlanok világításának megfelelő szintű biztosítása és fenntartása.
- 3.3. A hulladék- és szemétszállítást végző szolgáltatóval a szolgáltatás koordinálása, a lomtalanítás megszervezése.
- 3.4. Gondoskodás a víz-csatorna- és felvonódíj beszedéséről, továbbá a felvonók üzemképességének biztosításáról.
- 3.5. Hatósági kötelezések (műemlék, stb.) végrehajtása.
- 3.6. Házkezelői szolgáltatások (házfelügyelő, gondnok, házmester) tárgyi és személyi feltételnek biztosítása.
- 3.7. A lakók és nem lakást bérlők érdekeinek figyelembe vétele mellett biztosítani kell a kapuk zárását és nyitását.
- 3.8. Az egyedi központi fűtésű ingatlanok esetében köteles gondoskodni a fűtési és melegvíz-szolgáltatásról. Ennek keretében különösen köteles elvégezni:
- a) a szolgáltatás módjának, mértékének meghatározását,
 - b) a költségvetés elkészítését és ellenőrzését,
 - c) a szükség szerinti továbbszámlázást,
 - d) idényenkénti elszámolás biztosítását,
 - e) tüzelőanyag biztosítását,
 - f) személyzet alkalmazását, vagy vállalkozó biztosítását,
 - g) hőközpontok és hálózatok karbantartását, felújítását,
 - h) tüzeléstechnikai (kéményseprés) rendszerek időszakos felülvizsgálatának megszervezését, a felülvizsgálat igazolását, nyilvántartását.
- 3.9. Köteles gondoskodni az átadott épületek elektromos és víz-csatornarendszerének, szellőzőmotorok, kaputelefonok, hydrofor berendezések, talajvíz-szivattyúk, tűzvédelmi felszerelések és berendezések üzemképes állapotban tartásáról, az üzemben tartáshoz szükséges rendszeres felülvizsgálatok szakvéleményének elkészíttetéséről, és az abban foglaltak végrehajtásáról, ingatlanonkénti nyilvántartásáról.
- 3.10. Köteles gondoskodni az átadott ingatlanoknál elrendelt féregirtások, fertőtlenítések megszervezéséről, lebonyolításáról, ingatlanonkénti nyilvántartásáról.
- 3.11. Köteles gondoskodni az átadott ingatlanok udvarán lévő - közterületnek nem minősülő parkok gondozásáról, az üres telkek gaztalanításának megszervezéséről, ingatlanonkénti nyilvántartásáról.
- 3.12. Köteles gondoskodni a csatornázatlan ingatlanoknál a szennyvíz gyűjtéséről, befogadók üzemképes állapotban tartásáról, ingatlanonkénti nyilvántartásáról,
- 3.13. Köteles gondoskodni az átadott üresen álló lakások, épületek, helyiségek fűtéséről, őrzéséről, állagmegóvásáról.
- 3.14. Köteles ellátni a speciális helyzetű épületek jogszabályok szerint előírt, illetve a Tulajdonos által elrendelt gondnoki, portási feladatokat.
- 3.15. A külön szolgáltatások körébe tartozó feladatok esetén a szolgáltatói számlák rendezése és az ezzel kapcsolatos bérlői tájékoztatás, évenkénti elszámolás a Lakásrendelet szerint.
- 3.16. A lakóközösségek kérése alapján lakógyűlések tartása.
- 3.17. Ünnepeken a kijelölt helyeken lobogók kitűzése.
- 3.18. A házkezelői szolgáltatások körébe tartozó, vagy a bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyek intézése céljából délelőtt és délután megosztva, minden munkanapon ügyfélfogadás biztosítása.
- 3.19. A gáz-, víz-, áramszolgáltatás, vagy központi fűtés és melegvíz szolgáltatás szüneteltetéséről a bérlők kellő időben és módon történő tájékoztatása, feltéve, ha arról a közszolgáltatóktól értesítést kap.

3.20. Az üzemeltetéssel, karbantartással, felújítással kapcsolatos bejelentések, kérelmek, panaszok kivizsgálása, a szükséges intézkedések megtétele, a teljesítés ellenőrzése (tűz, lopás, rongálás, kárt okozó meghibásodások, baleset, stb.)

3.21. Az épületek karbantartása, felújítása, helyreállítása, átalakítása, bővítése esetén a lakásbérlok költöztetésének megszervezése.

3.22. Az átadott, beépítetlen telkek gaztalanítása, szükség szerinti őrzése és tisztántartása.

3.23. Polgárvédelmi tevékenység végzése.

4. A társasházakkal kapcsolatos, IKV Zrt-t terhelő feladatok:

4.1. Ellátja a tulajdonos teljes körű képviselőjét – gyakorolja a Tulajdonos jogszabályokban meghatározott jogait, kötelezettségeit.

4.2. Viseli a közös költségek Tulajdonosra jutó részét.

4.3. Közös képviselő felvállalása esetén - saját kockázatára - ellátja a II/3. pontban foglalt feladatokat.

5. Az önkormányzati tulajdonú épület-felújításokhoz és lakóépület-beruházásokhoz kapcsolódó, IKV Zrt-t terhelő, megbízás alapján ellátandó feladatok:

Fogalmak számviteli törvény szerint:

beruházás:

a tárgyi eszköz beszerzése, létesítése, saját vállalkozásban történő előállítás, a beszerzett tárgyi eszköz üzembe helyezése, rendeltetésszerű használatbavétele érdekében az üzembe helyezésig, a rendeltetésszerű használatbavételig végzett tevékenység (szállítás, vámkezelés, közvetítés, alapozás, üzembe helyezés, továbbá mindaz a tevékenység, amely a tárgyi eszköz beszerzéséhez hozzákapcsolható, ideértve a tervezést, az előkészítést, a lebonyolítást, a hiteligénybevételt, a biztosítást is); beruházás a meglévő tárgyi eszköz bővítését, rendeltetésének megváltoztatását, átalakítását, élettartamának, teljesítőképességének közvetlen növelését eredményező tevékenység is, az előbbieken felsorolt, e tevékenységhez hozzákapcsolható egyéb tevékenységekkel együtt;

felújítás:

az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, az előállított termékek minősége vagy az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli; a tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától;

karbantartás:

a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;

Az IKV Zrt. A számviteli nyilvántartásaiban lakásonként és helyiségenként elkülönítetten köteles nyilvántartani a beruházási, fejlesztési és karbantartási feladatokra fordított pénzüsségeket.

5.1. Tervezési munkák lebonyolítása, ezen belül:

- a) a felújítási terv alapján a Városüzemeltetési Irodával együttműködve az éves felújítási címjegyzék összeállítása mind a teljes, mind pedig a részleges felújításokra vonatkozóan előzetes költségkalkulációval,
- b) a jóváhagyott éves felújítási címjegyzék és önkormányzati költségvetés alapján az egyedi tervezési programok elkészítése, tervezői pályázatok kiírása, tervezői szerződések előkészítése a Kbt. és a Beszerzési Szabályzat előírásainak megfelelően.
- c) az aláírt tervezési szerződés alapján a tervezővel való folyamatos kapcsolattartás és egyeztetés, határidők figyelemmel kísérése, az építéshatósággal és szakhatósággal egyeztetés és információcsere, a Polgármesteri Hivatal Városüzemeltetési Irodájának havi jelentés készítése,
- d) a tervező által elkészített tervdokumentációk műszaki és tartalmi felülvizsgálata, a számlák szakmai, formai és tartalmi ellenőrzése, a teljesítés leigazolása,
- e) a szükséges hatósági engedélyek beszerzése illetve beszereztetése
- f) külön eseti megbízás alapján a felújításokhoz, beruházásokhoz állami, illetve államháztartáson kívüli támogatási források megszerzése érdekében pályázat elkészítése és benyújtása.

5.2. A jóváhagyott felújítások, beruházások lebonyolítása, ezen belül:

- a) az engedélyokiratok elfogadtatásának előkészítése a Beszerzési Szabályzat előírásainak megfelelően,
- b) a jóváhagyott engedélyokiratok alapján - a Városüzemeltetési Iroda írásbeli felhívására - a Kbt., illetve a Beszerzési Szabályzat előírásainak megfelelően a lebonyolító szervezet feladatainak ellátása,
- c) a kivitelezői szerződés előkészítése,
- d) a kivitelezői szerződés polgármester általi aláírását követően:
 - a munkaterület átadása
 - folyamatos műszaki ellenőrzés
 - építési napló, felmérési napló folyamatos vezetése, ellenőrzése,
 - a beruházó képviselőjének folyamatos tájékoztatása az építési helyszínen legalább 8 naponkénti gyakorisággal elvégzett ellenőrzésről,
 - pénzügyi és naturális teljesítések analitikájának vezetése, szükség esetén költségelszámolás elvégzése,
 - számlák fogadása, kollaúdálása,
 - műszaki átadás-átvétel megszervezése és lebonyolítása,
 - használatba vételi engedély megszerzése,

- a beruházás (felújítás) üzemeltetésre történő átadása,
- beruházási statisztikák határidőre történő elkészítése
- a beruházás (felújítás) aktiválásához szükséges adatok szolgáltatása,
- szavatossági jogérvényesítés
- a jóváhagyott kiviteli tervtől eltérés, pótmunka, többletmunka elrendelésének igénye esetén a várható költségigények megjelölése mellett javaslattétel a módosításra az illetékes szakbizottságok felé, a Városüzemeltetési Irodán keresztül.

e) a felújítások finanszírozásához szükséges források biztosításával összefüggő koordinálás.

6. Önkormányzati tulajdonú épületbontásokhoz kapcsolódó IKV Zrt. feladatok:

6.1. Bontások lebonyolítása, ezen belül:

- a) a bontási terv alapján a Városüzemeltetési Irodával együttműködve az éves bontási címjegyzék összeállítása előzetes költségkalkulációval,
- b) az egyedi bontási tervek elkészítése, bontási engedély megszerzése a Kbt., illetve a Beszerzési Szabályzat előírásainak megfelelően a lebonyolító szervezet feladatainak ellátása,
- c) bérlők kiköltöztetésének megszervezése és lebonyolítása,
- d) a bontást végző vállalkozó kiválasztásához közbeszerzési, vagy beszerzési eljárás lefolytatása,
- e) a bontási munkák műszaki ellenőrzése.

6.2. A bontási tervvel egyidejűleg a bontási terület hasznosítására javaslat elkészítése és testületi döntésre való előterjesztése a Polgármesteri Hivatal szakirodáinak bevonásával.

6.3. Önkormányzati tulajdonú épületbontásokhoz kapcsolódó, IKV Zrt-t terhelő, megbízás alapján ellátandó feladatok.

7. Az IKV Zrt. által megbízás alapján értékesítendő önkormányzati tulajdonú lakások, helyiségek, egyéb ingatlanok, beépítetlen telkek értékesítésével kapcsolatos, IKV Zrt-t terhelő feladatok:

7.1. Az elidegenítésre kijelölt lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok, beépítetlen telkek értékesítési dokumentációjának elkészítése, amely tartalmazza

- az eladásra javasolt lakás, helyiség, egyéb ingatlan, telek címét, helyrajzi számát, alapterületét, elhelyezkedését,
- lakások esetében a komfortfokozatát, helyiségek felsorolását, az épületben lévő önkormányzati és magántulajdonú lakások számát, a bérleti jogviszony időtartamának megjelölését, az épületben lévő önkormányzati tulajdoni hányadot,
- nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében az ingatlanban lévő önkormányzati tulajdoni hányadot, a helyiség becsült forgalmi értékét, gazdaságossági számítást
- az egyéb ingatlanok esetében az ingatlan becsült forgalmi értékét,
- beépítetlen telkek esetén a becsült forgalmi értéket.

7.2. Értékbecslés készítése, vagy készíttetése.

- 7.3. Vételi ajánlatok elemzése és véleményezése.
- 7.4. Az értékbecslés és a vételi ajánlatok alapján a kérelmeken alapuló testületi előterjesztését megküldi a Városüzemeltetési Irodának, mely esetleges észrevételét egyeztetni az előterjesztővel.
- 7.5. Az adásvételi szerződések előkészítése.
- 7.6. Gondoskodás az adásvételi szerződések megkötéséről.
- 7.7. A vételárak és a vételárhátralékok nyilvántartása és az önkormányzat által megjelölt, elkülönített alszámlákra való beszedése, behajtása és/vagy behajtatása.
- 7.8. Elidegenítési javaslat készítése az üres lakások, helyiségek, egyéb ingatlanok, beépítetlen telkek hasznosítására.
- 7.9. A beszedett vételárak átutalása, illetve befizettetése az önkormányzat részére, lakások értékesítése esetén az elkülönített Lakáselidegenítési bevételi számlára, nem lakás céljára szolgáló helyiségek egyéb ingatlanok és beépítetlen telkek értékesítése esetén az elkülönített ingatlanhasznosítási bevételi számlára.
- 7.10. Minden, jelen körben nem szabályozott kérdésben az IKV Zrt. jogai és kötelezettségei megegyeznek az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1994. (IV. 26.) Kgy. rendeletben, valamint a vagyonrendeletben a hasznosító szervezet részére meghatározott jogokkal és kötelezettségekkel.

8. Az IKV Zrt-t a feladatainak ellátásához megilleti:

- 8.1. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapítása a bérlővel történő megállapodás alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III. 31.) Kgy. rendelet előírásai szerint.
- 8.2. A bérleti díjak beszedésének joga.
- 8.3. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az üzemeltetés körülményeinek rendkívüli változása esetén időszakos kedvezmények biztosítása a bérleti díjra.
- 8.4. Jogszabályi keretek között a bérleti szerződés felmondási jogának gyakorlása.
- 8.5. Megállapodás a bérlővel a műszaki változtatásokról és azok költségeiről.
- 8.6. A bérleti szerződések írásba foglalása.
- 8.7. A felújítás joga a 15/2000. (III. 31.) Kgy. rendelet előírásai szerint.
- 8.8. Társasház esetén többletbefizetések elfogadása a közös költség, illetve a felújítási alap összege felett.
- 8.9. Jogszabályi keretek között a tulajdonosi hozzájárulás megadása és megtagadása.
- 8.10. A Tulajdonos teljes körű képviselete a bérleti jogviszonyban.
- 8.11. A Tulajdonos képviselete a társasházban.
- 8.12. Az átadott önkormányzati vagyon:
 - a) birtoklásának és birtokvédelmének joga,
 - b) a használat és a hasznok szedésének joga,
 - c) az a jog, hogy a vagyontárgy birtokát, használatát, vagy hasznai szedésének jogát másnak átengedje,
 - d) az a jog, hogy a vagyontárgyat üzemeltesse,
 - e) a saját költségén vállalt, önkormányzati vagyonon végzett értéknövelő beruházások saját könyveiben való aktiválási és értékcsökkenésének elszámolási joga.

9. Az IKV Zrt. vagyon-nyilvántartással kapcsolatos feladatai:

A Tulajdonos kötelezettségei

9.1 Tulajdonos köteles a tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló jogszabályok szerinti ingatlanvagyon-katasztert felfektetni, folyamatosan vezetni és a kataszterben szereplő adatok, valamint a számvitel egyezőségéről gondoskodni.

A kataszterben az ingatlanvagyon IKV Zrt. számára való átadás tényét a Tulajdonos köteles feltüntetni.

9.2 A Tulajdonos köteles az ingatlannal kapcsolatos bármilyen – a vagyonszolgáltatásban megjelenő – változást az IKV Zrt. felé jelezni.

9.3. A Tulajdonos Kataszteri Szabályzatban rendezzi az adatszolgáltatás rendjét.

Az IKV Zrt. kötelezettségei

9.4. Az IKV Zrt. köteles a kataszteri nyilvántartást vezetni, bármely változást a Tulajdonos, illetve megbízottja felé jelezni.

9.5. Az IKV Zrt. köteles a bérbeadás és a vagyonszolgáltatás céljából átvett ingatlanokról az alábbi rendszeres adatszolgáltatást készíteni és a Tulajdonos számára átadni:

- minden negyedév utolsó napjára vonatkozó záró ingatlan-nyilvántartást, az azt követő hónap 15. napjáig „Kataszteri napló” alapján el kell készíteni – az ingatlanokkal kapcsolatos adatszolgáltatásnak meg kell felelni és biztosítani kell mind a számviteli, mind a központi vagyonszolgáltatás nyilvántartáshoz szükséges adatokat és bizonylatokat (ezek részletes követelményrendszeréről és szabályozásáról – mikor, hol, kinek, miért – az Önkormányzat Kataszteri Szabályzata rendelkezik),
- az előző negyedév záró ingatlan-nyilvántartásához viszonyított állomány- változási kimutatást a negyedévet követő hónap 15. napjáig saját kimutatása szerint a kataszteri program alapján el kell készítenie.
- Az általa elkészített ingatlan-nyilvántartást a központi vagyonszolgáltatással negyedévenként egyeztetni köteles, minden negyedévet követő hónap 15. napjáig.

9.6. Az IKV Zrt. kötelezettséget vállal arra, hogy az átadott ingatlanokkal kapcsolatban részletes javaslatot terjeszt elő a következő évben mobilizálható ingatlanok köréről és értékéről.

- likviditási, értékesíthetőségi lehetőségek
- a nyilvántartási feladatok ellátása, valamint a tulajdonos folyamatos tájékoztatása érdekében kötelezi magát arra, hogy az átvett ingatlanokra vonatkozó, gépi nyilvántartáshoz a tulajdonos által megjelölt személyek számára a Kataszteri Szabályzat szerint on-line betekintést biztosít.

10. A számviteli elszámolás szabályozása

10.1. Az IKV Zrt. az átadott ingatlanok állományváltozásáról negyedévente, a negyedévet követő hó 15. munkanapjáig Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodája részére számviteli feladást készít.

A számviteli feladás tartalmazza:

1. Az átadott vagyon állománynövekedését és állománycsökkenését önkormányzati vagyonkategóriánként – földterület, telek, épület, építmény szerinti bontásban, külön-külön és az átadott vagyon vonatkozásában összesen.
2. A számviteli feladás során az IKV Zrt. üzemeltetésére átadott vagyon állománynövekedését önkormányzati vagyonkategóriánként – földterület, telek, épület, építmény szerinti bontásban helyrajzi számonként elkülönítve – részletezve, jogcímenként és az átadott vagyon tekintetében összesítve köteles az önkormányzat részére megadni. A feladások során állománynövekedésnek számít: beruházás, felújítás, térítésmentes átvétel, egyéb jogcímek (Egyéb jogcím: leltározás során fellelt ingatlan, vagyonkataszteri egyeztetés során fellelt ingatlan).
3. A számviteli feladás során az IKV Zrt. az átadott vagyon állománycsökkenését önkormányzati vagyonkategóriánként – földterület, telek, épület, építmény szerinti bontásban, helyrajzi számonként elkülönítve – részletezve, jogcímenként és az átadott vagyon tekintetében összesítve köteles az önkormányzat részére feladni. A feladások során állománycsökkenésnek számít: a negyedév során elszámolt értékcsökkenés, értékesítés, térítésmentes átadás, selejtezés, egyéb jogcímek (Egyéb jogcím: leltárhiány, vagyonkataszteri egyeztetések során kivezetésre kerülő ingatlan).
4. A negyedéves számviteli feladáshoz az IKV Zrt. összesítő kimutatást készít, földterület, telek, épület, építmény szerinti bontásban a következő tartalommal:
 - a) ingatlan helyrajzi száma,
 - b) ingatlan megnevezése, címe,
 - c) tárgyidőszaki nyitó bruttó érték,
 - d) tárgyidőszaki nyitó értékcsökkenés,
 - e) tárgyidőszaki nyitó nettó érték,
 - f) bruttó érték változásai jogcímenként,
 - g) értékcsökkenés tárgyidőszaki növekedése, csökkenése,
 - h) tárgyidőszaki záró bruttó érték,
 - i) tárgyidőszaki záró értékcsökkenés,
 - j) tárgyidőszaki záró nettó érték,
 - k) a számviteli feladás részét képezi, az IKV Zrt. kimutatása a nullára leírt ingatlanok állományáról.
5. Értékesítés esetén az IKV Zrt. a Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodájának készített, a számla kiállítás alapjául szolgáló feladásban köteles a nettó árbevételt az alábbi módon a számla kiállításához megbontani:
 - a) értékesített ingatlan könyv szerinti értéke,
 - b) értékesített ingatlan nettó árbevételéből a könyv szerinti érték feletti rész.
6. Az IKV Zrt. az átadott ingatlanok leltározását a társaság Leltárkészítési és Leltározási Szabályzatában rögzített módon köteles végezni.
7. Az önkormányzat és az IKV Zrt. közötti vagyonkataszteri állományváltozások és egyeztetések módját Szeged Megyei Jogú Város Vagyonkataszteri Szabályzata tartalmazza.
8. Az IKV Zrt. a Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közgazdasági Irodája által megadott formában és határidővel eleget tesz az Önkormányzat költségvetési beszámolóihoz és jelentéseihez szükséges adatszolgáltatásnak

10.2. A Bérbeadóra tartozó felújítási munkák Bérlő által történő elvégzése esetére vonatkozó szabályozás

1. Az IKV Zrt. feladatai:

- a) bérlői kezdeményezés esetén az elvégzendő munkálatok műszaki szükségességének elbírálása,
- b) a felülvizsgált költségvetés és a bérbeszámításról szóló megállapodás-tervezeték előterjesztése a Városüzemeltetési Irodán keresztül a VTLB és a Pénzügyi Bizottság részére,
- c) a teljesítés igazolása a Városüzemeltetési Irodával együttesen,
- d) aktiválásra történő feladás a szerződés II.10/ I.8. pontjának megfelelően.

2. Felek megállapodnak, hogy az IKV Zrt. jogosult a bérbeadó helyett végzett felújítás - bizottság által jóváhagyott - értékét számlázni a Tulajdonos felé.

A számla kifizetése a bérbeszámítás tárgyévi összegének megfelelően, részletekben történik.

3. Felek megállapodnak, hogy a 10.2. pontban szereplő számlakiegyenlítés elszámolására a haszonbérleti díj éves korrekciójával egyidőben kerül sor.

10.3. Az önkormányzati bérleményekkel kapcsolatos díjhátralékok elszámolása:

Amennyiben az Önkormányzat döntései nyomán – kivéve a preferált szervezetek részére történő bérbeadáskor a bérleti díjra vonatkozó kedvezmény biztosítását - a bérleti jog ellenértékkel, bérleti díjjal, hátralék megfizetésével kapcsolatos követelések elengedésre kerülnek, úgy ezen tételek az Önkormányzatot illető haszonbérleti díjjal szemben elszámolandók a társaság beszámolójának elfogadásával egyidejűleg.

Az IKV Zrt. a fenti tételekről negyedévente részletes kimutatást készít, melyet átad a Közgazdasági Iroda részére.

11. Az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, felújításával, beruházásával, értékesítésével kapcsolatos költségek és bevételek viselői és jogosultjai,

11.1. IKV Zrt-t megillető bevételek:

- a) lakbérek, és használati díjak,
- b) nem lakás célú helyiségek bérleti díja,
- c) üzemeltetési költség bevételek,
- d) óvadék befizetés,
- e) külön szolgáltatások bevétele,
- f) bérlőktől kamatbevétel és egyéb térítés,
- g) egyéb sajátos bevételek,
- h) lakás bérbeadási pályázat esetén befizetett térítési díj, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén befizetett térítési díj, a nem önkormányzati beruházásban épült, vagy felújított épületben lévő lakások esetén,
- i) nem lakás célú helyiség bérleti jog átadása esetén a bérleti jog ellenérték,
- j) nem lakás célú helyiség bérbeadási pályázat esetén a bérleti jog ellenérték, a nem önkormányzati beruházásban épült, vagy felújított épületben lévő pályáztatott helyiségek esetén,

k)társfinanszírozásban végzett beruházásban épült, vagy felújított épületben lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek térítési díja, illetve bérleti jog ellenértéke az IKV Zrt. általi finanszírozás arányában,

l)az IKV Zrt-t megillető bevételek kamatbevételei,

m)önkormányzati finanszírozású ingatlan-felújítások, beruházások, bontások bonyolítási díja, amelyet a Tulajdonos köteles megfizetni,

n)önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítésével kapcsolatos bonyolítási díj, amelyet a Tulajdonos köteles megfizetni.

11.2.Tulajdonost megillető bevételek:

a)lakás bérbeadási pályázat esetén befizetett térítési díj, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén befizetett térítési díj, önkormányzati beruházásban épült, vagy felújított épületben lévő pályáztatott lakások esetén, amelyet az elkülönített ingatlanhasznosítási bevételi számlára kell befizetni,

b)nem lakás célú helyiség bérbeadási pályázat esetén a bérleti jog ellenérték, önkormányzati beruházásban épült, vagy felújított épületben lévő pályáztatott helyiségek esetén, amelyet az elkülönített ingatlanhasznosítási bevételi számlára kell befizetni,

c)társfinanszírozásban végzett beruházásban épült, vagy felújított épületben lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek térítési díja, illetve bérleti jog ellenértéke az önkormányzati finanszírozás arányában,

d)lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok és beépítetlen telkek értékesítéséből származó bevételek, melyeket a II/7.10.pontban megjelölt számlákra kell befizetni,

e)a Tulajdonost megillető bevételek kamatbevételei,

f)a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása után haszonbérleti díj, amelyet az IKV Zrt. köteles megfizetni,

g)a bontásból származó értékesítési bevételek.

11.3. IKV Zrt-t terhelő költségek:

- a II/1., II/2.,II/3.,II/4. pontban meghatározott feladatok ellátása érdekében felmerült valamennyi költség,
- a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlőnek fizetendő térítési díj, az IKV Zrt-t megillető térítési díj bevétel arányában,
- a II/5., II/6., II/7. pontban foglalt bonyolítói tevékenységhez kapcsolódó költségek, illetve társ-vagy önálló finanszírozás esetén a II/5., II/6., II/7. pontban foglalt felújítási, beruházási és bontási munkálatok IKV Zrt-re eső költségei,
- a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítása után fizetendő haszonbérleti díj,
- az IKV Zrt. számára jelen szerződés alapján átadott az önkormányzati ingatlanok vagyon- és felelősségbiztosítási díja,
- bérbé – haszonbérbé adás, elidegenítés esetén esetlegesen felmerülő ÁFA megfizetése,
- közüzemi díjtartozás miatt, valamint a távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. tv. alapján behajthatatlanság esetén a Tulajdonost terhelő költség.

11.4. Tulajdonost terhelő költségek és kiadások:

- a lakásbérloknek nyújtott lakbér és lakás fenntartási támogatás összege,
- a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a bérlőnek fizetendő térítési díj, a Tulajdonost megillető térítési díj bevétel arányában,
- nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogviszonyának tulajdonos kezdeményezése alapján történő megszűnése esetén esetlegesen felmerülő kártérítési díj,
- a II/5., II/6., II/7. pontban foglalt felújítási, beruházási és bontási munkálatok tényleges költségei,
- társfinanszírozás esetén a Tulajdonosra eső költségek, a kapcsolódó bonyolítói díjak,
- teljes felépítményes ingatlan önkormányzati érdekből való értékesítése esetén az értékesítéssel kapcsolatban felmerülő költségek (költöztetés, szükség esetén a lakás vagy helyiség felújításának költségei, bérleti jog ellenérték megtérítése stb.).

III. A HASZONBÉRLETI DÍJ ALAPJÁNAK MEGHATÁROZÁSA, MÉRTÉKE, ESEDÉKESSÉGE

1. Felek megállapodnak abban, hogy az IKV Zrt. az átadott, illetve átadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok hasznosítása után haszonbérleti díjat köteles fizetni Tulajdonosnak az alábbiak szerint:

Az IKV Zrt. a nem lakás céljára szolgáló helyiségek, egyéb ingatlanok hasznosításából származó bevételének 40 % + ÁFA összegét évente havi egyenlő részletekben köteles megfizetni a Tulajdonosnak, minimum 370 millió Ft + ÁFA/év értékben, havi egyenlő részletekben a Tulajdonos elkülönített ingatlanhasznosítási bevételi számlájára. (A tényleges ingatlanhasznosításból származó éves bevételről készült nyilvántartás megküldését követően az eredeti előirányzat összegéhez viszonyított (+ előjelű) korrekciót a következő év május 31-ig köteles elszámolni.)

2. Felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti díj alapját és mértékét évente a tárgyévi I-III. negyedévi teljesítési adatok, valamint az IKV Zrt. által készített éves ingatlan költségvetés alapján minden év december 31-ig ismételten megállapítják, azonban annak alapja és mértéke nem lehet kevesebb, mint a tárgyévben elért, a nem lakás céljára szolgáló helyiségek ÁFA nélküli hasznosítási bevételeinek (bérleti díj, bérleti jog ellenértéke) 40 %-a + ÁFA, azzal, hogy a tényadatok ismeretében a társaság beszámolójának elfogadásával egyidejűleg korrigálásra kerül, kivéve ha a tulajdonosi érdekek ettől eltérő megállapodást indokolnak (pl.: gazdaságosabb, a többlet feladatok ellentételezéseként csökkent a haszonbérleti díj minimális értékét).

3. Felek megállapodnak abban, hogy az éves haszonbérleti díjat az IKV Zrt. számla ellenében, havi egyenlő részletekben, a tárgy hónapot követő hónap 15. napjáig, a tárgyév utolsó hónapjára vonatkozóan a tárgyév december 31. napjáig átutalással köteles megfizetni a Tulajdonos 12067008-00102705-00100002 számú elkülönített ingatlanhasznosítási bevételi számlájára.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a haszonbérleti díj határidőben történő megfizetésének elmulasztása esetén Tulajdonos egyszeri írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 nap eredménytelen eltelte után a Tulajdonos jogosult a Ptk. szerinti késedelmi kamat felszámítására.

5. Amennyiben az IKV Zrt. üzleti érdekből – a helyiség üressé tétele, továbbhasznosítása céljából – közös megegyezéssel megszünteti a bérleti jogviszonyt, úgy az ezzel járó pénzbeli térítés (kártérítési díj) az IKV Zrt-t terheli, mely összeget az IKV Zrt. - a 15/2000. (III. 31.) Kgy. rendelet alapján történő – továbbhasznosítás során elért összegű bérleti jog ellenértékébe beszámíthatja.

A fentiek alapján számított bérleti jog ellenérték és a későbbiekben befolyó bérleti díj képezi a haszonbérleti díj alapját.

IV. AZ IKV Zrt-t MEGILLETŐ DÍJAK ALAPJA, MÉRTÉKE, ESEDÉKESÉGE

1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés II/5., II/6. II./7.pontjában foglalt bonyolítói feladatok ellátásáért a Tulajdonos az IKV Zrt. részére díj fizetésére köteles.

2. Felek megállapodnak abban, hogy az önkormányzati tulajdonú, Tulajdonos által finanszírozott épület- felújítások, korszerűsítések, átalakítások, bővítések (ideértve a tervezési munkákat is) bonyolítási díját az eredeti, jóváhagyott engedélyokiratban meghatározott bekerülési költség bonyolítói díj nélkül számított, Áfa nélküli értékének 3,5 %-a + Áfában határozzák meg. A bonyolítói díj alapja a tényleges, számlával igazolt bekerülési költség.

3. Felek megállapodnak abban, hogy az új épületek, vagy intézmény épületek beruházási (ideértve tervezési munkákat is) bonyolítói díját a jóváhagyott eredeti beruházási engedélyokiratban meghatározott bekerülési költség bonyolítási díj nélkül számított Áfa nélküli értékének 1,5 %-a+ Áfában határozzák meg. A bonyolítói díj alapja a tényleges, számlával igazolt bekerülési költség.

4. Felek megállapodnak abban, hogy a bontási munkálatok bonyolítási díjaként a bontással összefüggő tervezési, kivitelezési, szakértői számlák Áfa nélküli összegének 3 %-a+Áfa illeti meg az IKV Zrt-t.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a IV/2-4. pontban meghatározott bonyolítási díjak az adott munkálatokhoz kapcsolódó, legutolsó kivitelezői számla (ideértve a pótmunkákat és többletmunkákat is) Tulajdonost terhelő számla Tulajdonoshoz történt érkezését követő 30. napon belül, számla ellenében, átutalással esedékesek.

6. Felek a lakások és nem lakás céljáról szolgáló helyiségek értékesítéséhez kapcsolódó bonyolítási díjtételeket az alábbiak szerint határozzák meg:

6.1. Társasház alapítás lebonyolítása: 30.000.-Ft+Áfa/albetét

ide tartozik: előkészítés, térképmásolat és tulajdoni lap beszerzése. Helyszíni felmérés alapján az ingatlanon lévő épületek szintenkénti alaprajzának és műszaki leírásának, szükség esetén telekmegosztási vázrajznak, szolgalmi jog alapító okiratnak elkészítése.

A társasházi alapító okirat és SzMSz elkészítése, lakógyűlés összehívása és megtartása, okirat és Szabályzat földhivatali ügyintézése, bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba.

6.2. Adásvételi szerződések elkészítésének és az értékesítés teljes lebonyolításának díjtétele: az értékesített albetét forgalmi értékének 1,2%-a+Áfa ide tartozik: forgalmi értékbecslés elkészítése, az illetékes bizottság döntését követően az árajánlat megküldése a bérlők részére, a ajánlat 90 napon belüli elfogadása esetén adásvételi szerződés elkészítése, a tulajdonos részéről történő aláírást követően a vevővel történő megkötése, vételár befizetésének ellenőrzése, ingatlanonként az első adásvételi szerződés megkötésekor társasház alakuló közgyűlés megtartása, birtokbaadási eljárás lefolytatása.

6.3. A vételár részletekben történő megfizetésének engedélyezése esetén a vételárak és vételár-hátralékok nyilvántartásáért, beszedéséért, behajtásáért és/vagy behajtatásáért a Tulajdonos bankszámlájára ténylegesen befizetett vételárak után 1,5 % díjazás illeti meg az IKV Zrt-t.

7. Felek megállapodnak abban, hogy a 6. pontban foglalt díjazás az elvégzett munkarészek ütemében, illetőleg a beszédett/behajtott vételár-részletek és vételár-hátralékok esetében havi elszámolási rendben, az IKV Zrt. által Tulajdonos részére megküldött részletező dokumentációk alapján, számla ellenében, a számla Tulajdonoshoz történő beérkezésétől számított 30 napon belül, átutalással esedékes. (Felek megállapodnak abban, hogy a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésével kapcsolatosan a 6. pontban foglaltakon túlmenően - a társasház alapításával járó telekalakítási költségen kívül - egyéb költséget az IKV Zrt. nem számolhat fel.) Ha a tulajdonos döntése, vagy a pályázat eredménytelensége miatt az ingatlan értékesítésére nem kerül sor, az IKV Zrt. jogosult a telekkialakítás és egyéb igazolt költségei megtérítését igényelni Tulajdonostól.

8. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az IKV Zrt. által bonyolított egyéb ingatlanértékesítés és telekértékesítés nem tartozik a Kbt. hatálya alá, úgy az IKV Zrt-t ingatlanforgalmazói jutalék illeti meg, melynek összege a nettó vételár 1,5%+ÁFA. A jutalék megfizetése a vételár beérkezését követően kibocsátott számla kézhezvételét 30 napos fizetési határidő betartásával, átutalással esedékes. A tulajdonos vállalja, hogy az IKV Zrt-nek az ingatlanforgalmazói jutaléktól függetlenül megtéríti az értékesítési eljárása során felmerült, számlával igazolt költségeit.

V. VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Felek megállapodnak abban, hogy az Ingatlanhasznosítási Szerződést határozatlan időre kötik meg azzal, hogy mindkét felet megilleti a rendes felmondás joga, a tárgyév december 31. napjára kihatóan, melyet írásban, hat hónapos felmondási idő betartása mellett kötelesek a másik féllel közölni.

2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés minden külön értesítés nélkül megszűnik, ha a Tulajdonos IKV Zrt-ben lévő, 100 %-os tulajdoni részesedése 100% alá csökken. A megszűnés napja megegyezik a részesedés csökkenés cégbírósági bejegyzésének napjával.

3. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés azonnali hatállyal csak súlyos szerződésszegés esetén mondható fel.

4. Súlyos szerződésszegésnek minősül az IKV Zrt. részéről különösen ha

4.1.a jelen szerződésben rögzített feladatait elmulasztja és a mulasztást Tulajdonos írásbeli felszólításában meghatározott határidőn belül sem pótolja, vagy írásban nem menti ki mulasztását,

4.2.a jelen szerződésben biztosított jogainak és kötelezettségeinek gyakorlása során az átadott ingatlanvagyonban neki felróható és bizonyítható módon kárt okoz, vagy a vagyonhasznosítások, ingatlanértékesítések, beruházások, felújítások, bontások előkészítése, illetve lebonyolítása során nem tartja be a jogszabályi előírásokat és eljárási szabályokat, a jelen szerződésben előírt tájékoztatási, adatszolgáltatási, információ-szolgáltatási kötelezettségeinek teljesítése során bizonyíthatóan nem valós adatot szolgáltat és a valótlan adatszolgáltatás neki felróható.

5. Súlyos szerződésszegésnek minősül a Tulajdonos részéről különösen ha

5.1.az IKV Zrt-t megillető bonyolítási díjat határidőben nem fizeti meg és az IKV Zrt. egyszeri írásbeli felszólításának kézhezvételétől számított 15 nap is eredménytelenül telik el,

5.2. az IKV Zrt. számára átadott ingatlanvagyon a hasznosításból olyan mértékben kivonja amellyel ellehetetleníti az IKV Zrt. szerződéses kötelezettségeinek teljesítését,

5.3. olyan tulajdonosi döntést hoz, mellyel ellentételezés nélküli, egyoldalú többletterheket ró az IKV Zrt-re,

5.4 az ingatlanhasznosítással összefüggésben a jelenlegi szabályozásnál az IKV Zrt-t hátrányosabb helyzetbe hozó jogszabályt alkot és ezzel összefüggésben a jelen szerződés megfelelő tartalmú módosításától elzárkózik.

6. Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megszűnése esetén teljes körűen kötelesek elszámolni egymással.


7. Felek tudomásul veszik, hogy jelen szerződésben foglalt feladatok elvégzéséhez IKV Zrt. alvállalkozó igénybevételére jogosult, mely munkájáért sajátjaként felel.

8. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés közös megegyezéssel írásban bármikor módosítható.


9. Felek megállapodnak abban, hogy esetleges vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik, amennyiben az nem vezet eredményre, a vitás ügyet a Tulajdonos képviselő-testülete elé terjesztik döntés céljából.

10.Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsősorban az önkormányzati tulajdon védelmével, az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletével, elidegenítésével kapcsolatos jogszabályok, valamint a Ptk. általános szabályai az irányadók.

Szeged, 2007. június 12.


Dr. Botka László
polgármester
a tulajdonos képviselőjében




Németh István
elnök-vezérigazgató
az IKV Zrt. képviselőjében

Záradék: A 252/2007. (V. 11.) Kgy. sz. határozat alapján történt szerződésmódosítás hatályba lépése 2007. január 1. napja.

Alvok *2007. június 12-én* *Dr. Botka*



Dr. K