

Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal  
Jegyzői igazgatóság  
Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző asszony részére

1113 Budapest,  
Bocskai út 39-41.

ügyintézőjük: Kovács Eszter  
e-mail: [kovacs.eszter@ujbuda](mailto:kovacs.eszter@ujbuda)

Tárgy: Képviselő-testület II. féléves ülésterv

Tisztelt Jegyző Asszony!

Hivatkozva 2020. április 28.-án kelt, I-198-2/2020. iktatószámú levelére, a képviselő-testület II. féléves üléstervére vonatkozó, társaságunkat érintő javaslatról az alábbiak szerint tájékoztatom.

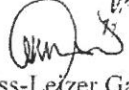
A Budapest, XI. Fehérvári út 213. szám alatti Albertfalvi Kispiacra vonatkozó vagyongazdálkodási szerződésünk 2020. december 31.-én lejár. Több éve szó van róla a Tulajdonos részéről, hogy a piac területét más irányban szeretné hasznosítani. A piacon lévő boltok jelenlegi bérleti szerződéseinek felmondási ideje 60 nap, így ahhoz, hogy esetleg a területet a Tulajdonos egyéb hasznosításra jövő év január 01.-től át tudja venni társaságunktól, Nekünk a bérlőknek legkésőbb 2020. november 1. napján fel kell mondanunk szerződéseiket. Tehát, ha ez irányú döntés tud születni a Tulajdonosnál 2020. szeptember végéig legkésőbb, akkor az októberi testületi ülésen szükséges erről dönteniük. Amennyiben a döntés később születik meg, a Tulajdonosnak csupán arra szükséges figyelemmel lennie, hogy egy esetleges megszüntető döntést 60 napon túl tudunk végrehajtani, abban az esetben, ha a döntés értelmében a bérleti szerződéseket is fel kell mondani. Mindazonáltal a Tulajdonosnak mindenképpen a vagyongazdálkodási szerződésünk december 31.-i lejárát megelőzően szükséges döntenie a vagyongazdálkodási szerződés meghosszabbításáról, vagy megszüntetéséről. 2020. októberi ülésre vonatkozó javaslatunk csak abban az esetben szükséges időpont, ha a Tulajdonos a vagyongazdálkodási szerződés megszüntetéséről, és egyben a bérleti szerződések megszüntetéséről dönt, a fent vázolt okok miatt.

Javaslat:

- ülés időpontja: legkésőbb október hónapban,
- a napirend pontos címe: Budapest, XI. Fehérvári út 213., Albertfalvai piac vagyongazdálkodási szerződésének meghosszabbítása,
- előterjesztő: Büki László igazgató,
- véleményező bizottság: Gazdasági Bizottság,
- a napirendi ponthoz meghívandó: Kiss-Leizer Gábor ügyvezető, BUDA-HOLD Kft.

Budapest, 2020. május 6.

Tisztelettel

  
Kiss-Leizer Gábor  
ügyvezető

BUDA-HOLD Kft.  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
1117 Budapest, Hunyadi János út 14.  
Telefon: +36/1-203-6092

**1117 Budapest, Hunyadi János út 14.**

BB Rt. 10103805-03015036-00000008

Cégjegyzékszám: 01-09-075505

Adószám: 10523447-2-43

Tel.: +36/1-203-6092

E-mail: [iroda@budahold.hu](mailto:iroda@budahold.hu)

[www.budahold.hu](http://www.budahold.hu)

## VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS meghosszabbítása

*Amely létrejött egyrészről a*

### **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

(székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.; törzskönyvi azonosító szám: 735748; államháztartási egyedi azonosító szám: 745301; KSH statisztikai számjel: 15735746-8411-321-01; adószáma: 15735746-2-43; képviseli: dr. László Imre Polgármester) mint vagyonkezelésbe adó (továbbiakban: **Önkormányzat**),

*másrészről*

### **"BUDA-HOLD" Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság**

(székhelye: 1117 Budapest, Hunyadi János út 14., cégjegyzékszám: 01-09-075505, adószáma: 10523447-2-43, statisztikai számjele: 10523447-6810-113-01, képviseli: Kiss-Leizer Gábor ügyvezető igazgató) mint vagyonkezelő (továbbiakban: **Vagyonkezelő**)

*(továbbiakban külön-külön a "Fél" és együttesen a "Szerződő Felek") között az alulírott napon az alábbi feltételekkel:*

1. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képező, a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala ingatlan-nyilvántartásában **Budapest, XI. ker., belterület 43015/7 hrsz.** alatt felvett, 2847 m<sup>2</sup> térmértékű – 1.425 m<sup>2</sup> felépítménnyel rendelkező -, „kivett piactér” megjelölésű ún. Albertfalvai kispiac ingatlan, valamint annak alkotórészei és tartozékai (a továbbiakban: **Ingatlan**) tekintetében vagyonkezelési szerződés jött létre 2013. január 01. napjától 2013. december 31. napjáig tartó határozott időre, amely szerződést a Szerződő Felek rendre meghosszabbítottak, legutoljára a 2018. október 12. napján kelt megállapodással 2019. december 31. napjáig.
2. Szerződő Felek a jelen megállapodás aláírásával az 1. pontban körülírt és azonosított szerződésüket **2020. január 01. napjától 2020. december 31. napjáig meghosszabbítják**, és fizetési feltételek tekintetében az alábbiak szerint módosítják:
  - A Vagyonkezelő köteles a 2020. évre vonatkozóan nettó 3.572.354,-Ft vagyonkezelési díjat az Önkormányzat részére megfizetni.
  - A Vagyonkezelő 2020. november 30. napjáig köteles igazolni, hogy a 3.572.354,-Ft vagyonkezelési díjat az Ingatlan karbantartására fordítja. A vagyonkezelői díj karbantartásra fel nem használt részét 2020. december 31. napjáig a Vagyonkezelő az Önkormányzat részére megfizetni köteles.
  - A Vagyonkezelő a bérlőivel a vagyonkezelői jogviszony időtartamára köthet bérleti szerződést.
3. Egyebekben az 1. pontban írt szerződés feltételei változatlanok, azokat Szerződő Felek továbbra is fenntartják.
4. Jelen szerződés hosszabbító megállapodás jogi alapját a **214/2019.(XII.19.)XI.ÖK** számú Képviselő-testületi határozat adja.

**Csányi & Zala Ügyvédi Iroda**

1118 Budapest, Tarsas utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051

**Dr. Zala László ügyvéd**

KASZ: 30071630

A szerződő Felek jelen megállapodást elolvasás és értelmezés után, mint akarattal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: B u d a p e s t, 2020. január 15. napján

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda

Önkormányzata

képviseli: dr. László Imre

polgármester

2020 FEBR 10.

BUDA-HOLD Kft.

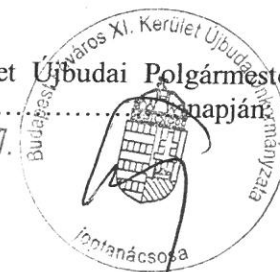
képviseli: Kiss-Leizer Gábor

ügyvezető igazgató

#### Ellenjegyzések:

Alulírott Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatalának jegyzője a jelen okiratot ellenjegyzem Budapesten ..... napján

2020 JAN 27.



Alulírott Soltész Erika, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóságának igazgatója a jelen okiratot pénzügyileg ellenjegyzem Budapesten ..... napján:

2020 FEBR 03.

Jelen okiratot Budapesten, 2020. február 12. napján ellenjegyzem dr. Zala László ügyvéd (KASZ: 36071637; Csányi & Zala Ügyvédi Iroda; székhely: 1118 Budapest, Társ utca 3.):

Csányi & Zala Ügyvédi Iroda  
1118 Budapest, Társ utca 3.  
Postacím: 1245 Budapest, Pf.: 1051  
Dr. Zala László ügyvéd  
KASZ: 36071637

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**  
**Képviselő-testülete**

---

Iktatószám: I-49-176/2019.

**K i v o n a t**

a Képviselő-testület **2019. december 19-i rendes,**  
**nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből**

**A NAPIREND 3./ PONTJA:**      **Albertfalvai Kispiac vagyonekezelői jogviszony**  
**mehosszabbítása**  
**Előterjesztő: dr. László Imre polgármester**

**214/2019. (XII. 19.) XI.ÖK határozat**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Önkormányzata Képviselő-testülete

24 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül úgy határozott, hogy a Budapest XI., Fehérvári út 43015/7 hrsz.-ú Albertfalvai Kispiac működtetésére a BUDA-HOLD Kft.-vel megkötött határozott idejű (2019. december 31. napjáig hatályos) vagyonekezelési szerződés időtartamát 2020. december 31. napjáig meghosszabbítja.

A Vagyonkezelő részére a Gazdasági Bizottság javaslata alapján, az értékcsökkenés és ráfordítások figyelembevételével a 2020. évre vonatkozóan nettó 3.572.354,- Ft vagyonekezelői díjat állapít meg.

A Vagyonkezelő 2020. november 30. napjáig köteles igazolni, hogy a 3.572.354,- Ft vagyonekezelői díjat az ingatlan karbantartására fordítja. A vagyonekezelői díj karbantartásra fel nem használt részét 2020. december 31. napjáig az Önkormányzat részére megfizetni köteles.

Vagyonkezelő a bérlőivel a vagyonkezelői jogviszony időtartamára köthet bérleti szerződést.

Felkéri a Polgármestert a vonatkozó vagyonkezelési szerződés módosításának aláírására.

**Határidő:** 2020. január 31.

**Felelős:** dr. László Imre polgármester

dr. László Imre s. k.  
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna s. k.  
jegyző

A kivonat hiteles:  
Bp., 2019. december 19.



**Kluczer Zsuzsanna - RE: Albertfalvi Kispiac**

**Feladó:** Budahold Kft. levelezése <iroda@budahold.hu>  
**Címzett:** "Kluczer Zsuzsanna" <kluczer.zsuzsanna@ujbuda.hu>  
**Dátum:** 2019.11.25. 16:35  
**Tárgy:** RE: Albertfalvi Kispiac  
**Másolat:** 'Lukács Györgyné' <lukacs.gyorgyne@ujbuda.hu>

Tisztelt Dr. Kluczer Zsuzsanna!

Kiss-Leizer Gábor Ügyvezető Úr kérésének megfelelően továbbítom a vagyongazdálkodási szerződés meghosszabbítására vonatkozó kérelmet.

Előzetesen jelezzük, hogy az épület éves amortizációja 560.000,-Ft, ennek megfelelően a kezelt vagyon értéke 2019. december 31.-i fordulónapra az alábbiak szerint alakul, az előzetes leltárt a holnapi napon megküldjük.

Ssz	Fokönyv *	Leltári	Megnevezés	Jellemző azonosító adatok			Érték adatok			Leltározási adatok			
				Me.	Menny.	Cím	alapterület	Bruttó érték	Értéksökkenés ***	Nettó érték	Lelt. Me.	Hiány	Többlet
1.	182223	földterület I/2643/P/2	telek - VK. BUDA-HOLD-ALBERTFALVAI KISPIAC "F" 2. lap	db	1	Budapest, XI. Fehérvári út 213. hrsz. 43015/7	2847 m <sup>2</sup>	95 000 000	-	95 000 000	1	nincs	nincs
2.	1822233	nem lakó épület I/2643/N/3	felépítmény/fedett piac - VK. BUDA-HOLD Kft. - ALBERTFALVAI KISPIAC "N" 3. lap	db	1		1425 m <sup>2</sup>	28 000 000	3 921 535	24 078 465	1	nincs	nincs
<b>Összesen</b>								123 000 000	3 921 535	119 078 465			

Tisztelettel

Szőke Katalin

+36-1/203-6092

## VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött *egyrésztől* Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata (székhelye: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41, adószám: 15735746-2-43, KSH szám: 15735746-8411-321-01 képviseli: dr. Hoffmann Tamás polgármester), mint vagyonkezelésbe adó (továbbiakban: **Önkormányzat**)

*másrészről* BUDA-HOLD Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft. (székhelye: 1117 Budapest, Hunyadi János út 14.; Cégjegyzékszáma: 01-09-075505; adószáma: 10523447-2-43; képviseli: Niederländer Pál ügyvezető igazgató) mint vagyonkezelő (továbbiakban **Vagyonkezelő**), együttes említésük esetén **Szerződő Felek** között alulírott napon az alábbi feltételek mellett

### I. Előzmények, megállapítások

- 1./ Szerződő Felek megállapítják, hogy az Önkormányzat 100%-os tulajdonosa, alapítója (egyetlen üzletrészenek kizárólagos tulajdonosa) a Vagyonkezelőnek, amely Magyarországon bejegyzett, és törvényesen működő gazdasági társaság.
- ~~2./ Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat és Vagyonkezelő között jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében korábban is vagyonkezelési szerződés állt fent, az a határozott idő leteltével szűnt meg.~~
- 3./Ennél fogva az Önkormányzat a Budapest, XI. kerület Fehérvári út 43015/7. hrsz. alatt található, un. Albertfalvai kispiac tekintetében a korábbi állapotot továbbra is fenn kívánja tartani, azonban olyan szerződést kíván kötni a lejárt szerződés helyett, amely a jogi-szakmai, valamint a vonatkozó ezirányú jogszabályok követelményeinek is eleget tesz.
- 4./Jelen szerződés megkötésére az Önkormányzat részéről Képviselő-testületének 52/2013 (II.21) XI. ÖK számú határozata, valamint Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012 (VI.6.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szolgáltatja a jogi alapot.
- 5./ Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja, hogy a vagyonkezelésre átadott vagyontárgyak kizárólagos tulajdonosa, azokkal kapcsolatosan nincs harmadik személynek olyan joga, illetőleg azokkal kapcsolatosan nem áll fenn olyan jogvita, amely a vagyonkezelést korlátozná, zavarná, kizárná, vagy ellehetlenítené.
- 6./ A felek megállapítják, hogy az Önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 109. § (11) bekezdése értelmében a jelen szerződés megkötése illetékmentes jogügylet.

9 4

## II. Fogalom meghatározások

1./ **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 egy időben 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.

## III. A szerződés tárgya

1./ Jelen szerződés alapján az Önkormányzat a Vagyonkezelő vagyonkezelésébe adja a Budapest XI. kerület belterület 43015/7. hrsz.-ú, a alapul szolgáló telek tekintetében 2847 m<sup>2</sup> térmértékű, azon 1425 m<sup>2</sup> felújítványel ellátott un. Albertfalvai kispiac ingatlant annak alkatrészeivel és tartozékaival együtt 2013. január 1. napjától 2013. december 31. napjáig tartó határozott időre.

A Vagyonkezelő vagyonkezelésébe adott vagyon összértéke nettó 123.000.000,- Ft, az értékbecslést a Szerződő Felek 1. számú mellékletként jelen szerződéshez csatolják.

A Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan az Önkormányzat forgalomképes vagyonába tartozik.

2./ Az III.1 pontban körülírt és egyértelműen azonosított ingatlant a jelen szerződés mellékleteként csatolása kerülő 2. számú melléklet szerinti felszerelési és berendezési tárgyakkal, alkatrészekkel és tartozékokkal együtt adja az Önkormányzat vagyonkezelésbe a Vagyonkezelőnek, akinek vagyonkezelési felelőssége mindezek tekintetében leltárszerűen, és a 2000. évi C. tv a Számvitelről szabályainak betartása mellett fennáll.

3./ A Vagyonkezelő a szerződés megkötésekor már az ingatlan birtokában van, azon vagyonkezelőként lép fel harmadik személyekkel szemben, így a birtokbaadásra szükség nem mutatkozik.

## IV. A szerződés célja

1./A szerződést az Önkormányzat és a Vagyonkezelő – az Előzményekre is tekintettel – azzal a céllal kötik, hogy a Vagyonkezelő gondoskodik az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan valamint ahhoz tartozó tárgyi eszközök, egyéb vagyonelemekkel való szakszerű gazdálkodásról (felújításáról,) és mindezek biztonságos üzemeltetésével (fenntartásával) a piac mindennapi működését, és lakosságnak valamint az ott árusítóknak nyújtott szolgáltatásait fenntartsa, és a lehetőségekhez képest azt fejlessze, és bővítse is jelen szerződés keretein belül.



2./ A Vagyonkezelő jelen vagyonkezelési szerződéssel közfeladatot az Önkormányzattól nem vállal át.

3./ A Szerződésnek célja továbbá, hogy Vagyonkezelő hatékonyan, és gazdaságosan működtesse a vagyonkezelésbe kapott önkormányzati vagyont, aminek keretei között gondoskodik a hasznosítható vagyonelemek minél nagyobb kapacitással történő kihasználásáról, az azzal elérhető bevételek maximalizálásáról, a költségek terén pedig a célszerűség, és hatékonyság követelményének mindenkor való megfelelésről, azonban az előbbi cél elérése nem vezethet az ellátott közfeladatok elvárható színvonalának sérelmére, azok csorbítására.

## V. A Vagyonkezelő jogai és kötelességei

1./ A Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe kapott vagyon tekintetében bír minden olyan jogi jogosítvánnyal, amivel a tulajdonos is rendelkezik, azonban a vagyonkezelésbe kapott vagyont nem idegenítheti el, azt az Önkormányzat Gazdasági Bizottsága, vagy Képviselő-testületének erre szóló egyértelmű és határozott engedélye nélkül nem terhelheti meg, azt tovább vagyonkezelésbe nem adhatja, annak része vagy egésze tekintetében sem köthet olyan szerződést, ami harmadik személynek időszakos használatra irányuló jogot (bérlet) meghaladó rendelkezési jogosítványt biztosít. Továbbá az 5 évet meghaladó határozott időre megkötött szándékozott szerződéseit előzetesen (megkötése, vagy annak létrehozására irányuló bármilyen előzetes kötelezettségvállalás előtt) jóváhagyás céljából a Gazdasági Bizottságnak bemutatni köteles, aki erről formai és döntő jellegű határozatot tartozik hozni a bejelentést követő következő ülésén.

2./ A Vagyonkezelő köteles a kezelésére bízott vagyonnal a mindenkor hatályos jogszabályok (jelenleg vonatkozó jogszabályok: *Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv.*; *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.*), illetve az Önkormányzat vagyonrendeletének (*Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 33/2012. /VI.6./ XI.ÖK számú rendelete*) rendelkezései, illetve a jó gazda gondosságával gazdálkodni, annak állagát megőrizni, a műszaki színvonalát kor követelményeinek megfelelően fenntartani, javítani és lehetőségekhez képest fejleszteni is, valamint az eddig ott nyújtott szolgáltatásokat továbbra is nyújtani, illetve szintén a lehetőségekhez képest bővíteni is.

Míndezek keretében a Vagyonkezelő a piac működését, nyitva tartását, szolgáltatásait úgy tartozik megszervezni, hogy az a kereskedők, és lakosság igényével lehető legszélesebb körben találkozzon.

3./ A Vagyonkezelő köteles évi a vagyon értékének 3 %-ában azaz nettó 3.690.000,-Ft vagyonkezelői díjat fizetni az Önkormányzat részére. Fizetési kötelezettségének két részletben, minden év július 15. és december 31. napjáig az Önkormányzat által kiállított, alakilag és tartalmilag kifogástalan számla ellenében, az abban feltüntetett fizetési határidőn belül tartozik eleget tenni.

4./ A Vagyonkezelő a piacon a kereskedőkkel és egyéb használókkal jogosult bérleti szerződést kötni saját nevében és javára. A szerződések tartalmát, formáját és kereteit a vagyonkezelő jelen szerződés korlátai között szabadon határozza meg.

5./ A Vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyonnal kapcsolatos egyéb, - jelen szerződésben meg nem határozott - vállalkozási tevékenységet nem folytathat.

6./ Vagyonkezelő a vagyonkezelési feladatok teljesítése, és céljai elérése érdekében alvállalkozót illetve egyéb közreműködő harmadik személyt (teljesítési segéd) igénybe vehet, azonban ezen személyek magatartásáért, mint sajátjáért felel.

7./ A Vagyonkezelő a vagyonkezelést semmilyen körülmények között nem adhatja át semmilyen harmadik személynek; a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak birtoklásának és használatának joga kizárólag ideiglenesen, a harmadik személy által ellátandó feladat teljesítésével összefüggésben, az adott feladat teljesítéséhez szükséges mértékben és ideig adható át a feladat teljesítésével megbízott harmadik személy részére.

8./ A Szerződő Felek megállapítják, hogy a vagyonkezelésre átadott vagyon felépítményi ingatlanvagyon részére az Önkormányzat 2013. február 14-én a Groupama Garancia Biztosító Zrt-nél tűz- és egyéb elemi károk elleni vagyonbiztosítást kötött (Az 519/818520561 számú kötvényt a felek 3. számú mellékletként a szerződéshez csatolják), ennek költségét most is, és a későbbiekben is az Önkormányzat állja, ezzel együtt biztosítási esemény bekövetkezte esetén a biztosítási összeg is őt illeti, és döntése szerint abból maga végzi el a kármentesítést, vagy mindezt átruházza a vagyonkezelőre. Erről írásos megállapodást tartoznak készíteni a felek. A vagyonkezelő saját döntése szerint köt biztosítást a kezelésében lévő eszközökre, azonban ha ilyen szerződést köt, annak költségeit a vagyonkezelésbe kapott vagyonra történt hasznos és szükséges ráfordításnak tekintik a felek, és ekként is számolják el, és tartják nyilván.

A vagyonkezelésbe vett eszközökön bekövetkezett káresemények után Vagyonkezelő a károsodott eszközöket haladéktalanul köteles helyreállítani, amennyiben erre a biztosítási összeg fedezetet nyújt. Ennek hiányában a helyreállításról a felek kötelesek külön megállapodni. A vagyonkezelő által az eszközökre kötött biztosítás alapján a biztosító által megfizetett biztosítási összeg a fentiek alapján a Vagyonkezelőt illeti, feltéve, hogy a bekövetkezett káresemény hatását saját költségviselése mellett hárítja el.

9./ A szerződés időtartama alatt a kezelésbe vett eszközökön a Vagyonkezelő hibájából történő esetleges megsemmisüléséből vagy megrongálódásából eredő károkért Vagyonkezelő a Ptk. szerinti felelősséggel tartozik.

## VI. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

1./ Az Önkormányzat köteles a jelen szerződés szerinti vagyont a Vagyonkezelő vagyonkezelésébe adni, és a Vagyonkezelőnek ebbéli jogosítványai szerinti használatát, hasznosítását tűrni.

2./ Az Önkormányzat köteles együttműködni a Vagyonkezelővel jelen szerződés szerinti feladatainak megvalósítása, és a szerződés céljainak elérése érdekében, ennek körében minden olyan döntést ésszerű időben meghozni, amire ennek érdekében szükség van, az elé kerülő beszámolókat pénzügyi igazgatósága révén áttekinteni, és azt elfogadni, vagy konkrét tárgyszerű kifogásokkal felszerelve átdolgozásra visszaadni.

3./ Az Önkormányzat jogosult a vagyonkezelési szerződés betartását, a vagyonnal való gazdálkodást ellenőrizni, ennek során bármilyen adatot, bizonylatot, dokumentumot bekérni, vagy saját döntése szerint ellenőrzést a helyszínen végezni. A vagyonkezelő mindezek során szorosan együttműködni és az ellenőrzést tűrni köteles, ahhoz könyvelésébe, bizonylataiba korlátozás nélkül teljes betekintést engedni. Az Önkormányzat ezen jogát megfelelő alakiságokkal (megbízólevél) felszerelt és igazolt megbízottja/meghatalmazottja útján is gyakorolhatja.

## VII. A vagyonkezelésbe vett vagyon nyilvántartása

1./ A Vagyonkezelő mérlegében egyedi eszközként mutatja ki a vagyonkezelésbe vett, jelen szerződés tárgyát képező vagyont (ingatlant és eszközöket), a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben. A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyon használatából, működtetéséből származó bevételeit, illetve közvetlen költségeit és ráfordításait elkülönítetten köteles nyilvántartani oly módon, hogy az a saját vagyonnal folytatott vállalkozási tevékenységéből származó bevételeitől, költségeitől és ráfordításaitól egyértelműen elhatárolható legyen.

2./ Vagyonkezelő köteles az 1. számú és 2. számú mellékletek szerinti értéken vagyonkezelésbe vett vagyont a Számviteli törvény előírásai, valamint a Számviteli Politikájában és belső szabályzataiban meghatározott módon nyilvántartani, oly módon, hogy abban elkülönítetten szerepeljenek a vagyonkezelésbe vett eszközök és a nyilvántartás megfeleljen a vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok által támasztott követelményeknek, és az Önkormányzat ezirányú jogi normáinak is.

3./ A vagyonkezelő köteles az átadott vagyon folyamatos karbantartására, szükség esetén felújítására.

4./ Vagyonkezelő jogosult az Önkormányzat értesítése mellett, annak értesítéstől számított 30 napon belüli döntése alapján, a feleslegessé-, vagy használhatatlanná vált eszközöket kiselejtezni, az eszközök nyilvántartási értékét a hosszú lejáratú kötelezettségekkel szemben kivezetni.

5./ Vagyonkezelő Önkormányzat külön felhatalmazása alapján értékesíti a jelen pont szerinti eszközöket, és a befolyt összeggel Önkormányzat felé 10 napon belül elszámol, s azt az Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11784005-15511001 számlájára az elszámolást követő 3 napon belül befizeti.

6./ Vagyonkezelő köteles a

- kezelt vagyon állapotának tárgyévi változásairól (ideértve a káreseményeket is), vagyonérték nyitó, növekedés, csökkenés, záró sorok feltüntetésével, valamint
- a vagyonkezelésbe vett vagyon után elszámolt értékcsökkenés összegének felhasználásáról az Önkormányzatot évente egyszer, a szerződés megszűnésekor tájékoztatni.
- Önkormányzat a Vagyonkezelő adatközlése alapján módosítja számviteli nyilvántartásait, a vagyonkezelésbe adott eszközök értékét.

7./ A vagyonkezelésbe adott vagyon, annak elemeinek jelen szerződés lejártával a leltározását a Vagyonkezelő végzi. A leltározás üteméről az Önkormányzatot előzetesen, írásban tájékoztatni köteles. A leltározás során fellelt vagy hiányzó eszközök értékével a Vagyonkezelő - az Önkormányzat előzetes értesítése mellett - a nyilvántartásait módosítani köteles. A vagyonkezelés tartama alatt keletkezett Vagyonkezelőnek felróható hiányokért a Vagyonkezelő felelős.

8./ Vagyonkezelő a vagyonkezelt vagyon nyilvántartási összértékében bekövetkezett csökkenésről (pl. elemi kár, stb.) az annak tudomásszerzését követően az Önkormányzatot haladéktalanul írásban tájékoztatni köteles.

## VIII. A vagyonkezelési szerződés megszűnésének esetei

1./ Az Önkormányzat a vagyonkezelési szerződést felmondhatja:

- a vagyonkezelő a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a vagyonkezelési szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;

súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- nyilvántartási, beszámolási kötelezettség elmulasztása, vagy hiányos teljesítése
  - a vagyonkezelésre átadott vagyonnal való gazdálkodási szabályok megsértése
  - engedély nélküli szerződéskötés, vagy kötelezettségvállalás a vagyonkezelésre átadott vagyon vonatkozásában
  - az ellenőrzések során az együttműködés, adatszolgáltatás megtagadása, helyszíni ellenőrzés nem tűrése.
- a vagyonkezelő a vele szemben a vagyonkezelési szerződés megkötését megelőzően megindult csőd- vagy felszámolási eljárásról a helyi önkormányzatot nem tájékoztatta, vagy a vagyonkezelővel szemben a vagyonkezelési szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;
  - a vagyonkezelő adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott.

2./ A Vagyonkezelő a szerződés felmondhatja:

- ha az Önkormányzat a vagyonkezelőt a hasznosításban oktalanul akadályozza, korlátozza,
- az üzemszerű működéshez elengedhetetlenül szükséges nyilatkozatának, hozzájárulásának megadását megtagadja, vagy azzal indokolatlanul késlekedik.

3./ A Vagyonkezelő rendkívüli felmondás esetén az Önkormányzat Képviselő-Testületének döntésén nyugvó alapítói határozattal a Vagyonkezelőt a szerződéses viszony fenntartására utasíthatja, ez esetben azonban köteles gondoskodni a felmondásra okot adó körülmény azonnali orvoslására.

4./ Jelen vagyonkezelési szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a szerződéses viszony utolsó napját tekintik a felek a pénzügyi év utolsó napjának, így kötelesek minden ezzel kapcsolatos kimutatási, beszámoló-készítési, adatközlési kötelezettségüknek eleget tenni, illetve intézkedni a leltár felvétele, és az átadás-átvétel lebonyolítását. A Vagyonkezelő mindenkori vezetője (ügyvezetője) mindezért személyes felelősséget is visel.

## IX. Egyéb, és záró rendelkezések

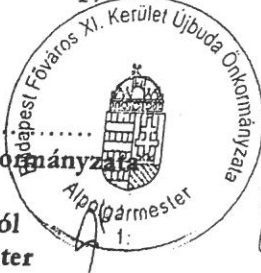
1./ A Szerződő Felek kötelesek jelen szerződés teljesítése során a jóhiszeműség követelményének betartására.

3./ A felek jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján kísérik meg rendezni, bírósági utat csak ennek eredménytelensége esetén vesznek igénybe, ez utóbbi esetre a helyi bíróság hatáskörébe tartozó jogvitáik elbírálására kikötik a Budai Központi Kerületi Bíróság kizárólagos illetékességét.

4./ A felek jelen szerződést elolvasták, azt közös értelmezés után, mint szerződéses akaratukkal mindenben egyezőt erre jogosított képviselőjük útján jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2013. Ok... hó 12. napján

Bp. Főv. XI. Ker. Újbuda Önkormányzata  
dr. Hoffmann Tamás  
polgármester megbízásából  
dr. Jelen Tamás alpolgármester



"BUDA-HOLD"  
Vállalkozás Szervezési és Szolgáltató Kft.  
117 Budapest, Mátyásfi utca 14.  
Adószám: 15300174-43

BUDA-HOLD Kft.  
Niederländer Pál ügyvezető igazgató

**Ellenjegyzések:**

Alulírott dr. Horti István, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának jegyzője jelen okiratot ellenjegyzem 2013. Ok... hó 12. napján



Alulírott Soltész Erika, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóságának igazgatója a pénzügyi ellenjegyzést a szerződésre kiadom 2013. .... napján

2013 ÁPR 11

Jelen okiratot készítettem és ellenjegyzem ifj. dr. Szilágyi István ügyvéd (kam. nyt. szám: 17071; iroda címe: 1054 Budapest, alkotmány u. 16.) 2013. Ok... hó 12. napján

ifj. dr. Szilágyi István  
ügyvéd  
1054 Bp. Alkotmány u. 16.  
Tel.: 374-0059; Fax: 374-0060;  
E-mail: [iszla@eulawfirm.hu](mailto:iszla@eulawfirm.hu)

*Értékelt ingatlan: Budapest XI, Fehérvári út 213.*

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* Kivett piactér  
*Település (város, kerület):* Budapest, XI. kerület.  
*Utca, házszám (Tul. lap szerint):* Fehérvári út 213  
*Irányítószám:* 1116  
*Hrsz.:* 43015/7

### TULAJDONVISZONYOK

*Tulajdonos neve:* XI. kerületi Önkormányzat  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41  
*Tulajdoni hányad:*  
*Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:* Forgalomképes  
*Értékelt érdekelttség:* Tulajdonjog 1/1

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

*Telek területe összesen:* 2847 m<sup>2</sup>  
*Épület területe összesen:* 1425 m<sup>2</sup>  
*Szintszáma:* Egyszintes épület  
*Közmű-ellátottság:* villany, víz, csatorna,  
*Komfortfokozat:* komfortos  
*Jelenlegi funkció:* piac

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* Valós piaci érték meghatározása  
*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító-és hozam alapú becslés.  
*Értékelés fordulónapja:* 2012. december 15.  
*Megrendelő megnevezése:* Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Önkormányzata  
1113 Budapest, Bocskai u. 39-41

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

*Forgalmi érték (nettó):* 123 000 000,- Ft,  
Százhuszonthárommillió azaz -forint

\*Eladás esetén mindenkor ÁFA terheli

Budapest, 2013. január 21.

**DOMCONSULT Bt.**

1025 Bp., Vöröstorony u. 10.  
Adószám: 20696647-3-41

Dr. Dömény Péter értékbecslő 8-01.01/10/1999

2. számú melléklet

Budapest, XI. Fehérvári út 213. szám alatti (hrsz. 43015/7) Albertfalvai Kispiac  
Vagyonkezelői Szerződéséhez

/Kivett piactér/

Adatok a vagyonkezelő szerződés 1. számú melléklete szerinti értékbecslés alapján készültek

Megnevezés	Cím	Alapterület	Érték	Megjegyzés
Telek	Budapest, XI. Fehérvári út 213.	2847 m <sup>2</sup>	1.számú melléklet-értékbecslés alapján	52/2013/(II.21.) XI.ÖK.
Felépítmény	Budapest, XI. Fehérvári út 213.	1425 m <sup>2</sup>	1.számú melléklet-értékbecslés alapján	52/2013/(II.21.) XI.ÖK.

**Kazánház:**

2 db ERKA SUPER 90 gázüzemű kazán. A kazánok mellé telepített SUPERBLOCK-ban van elhelyezve a HMV hőcserélő, a cirkulációs és keringető szivattyúk (3 db), szabályozó és elzáró szerelvények (2 db). Értékük nem ismert. (A berendezések üzemben kívüliek).

"BUDA-HOLD"  
Vállalkozás Szervezési és Kereskedelmi Kft.  
1117 Budapest, Fehérvári út 143.  
Adószám: 118000143

Bácsi és Társa Kft.

A munkavégző neve

Budapest, XI. ker.

Belterület

Község, város

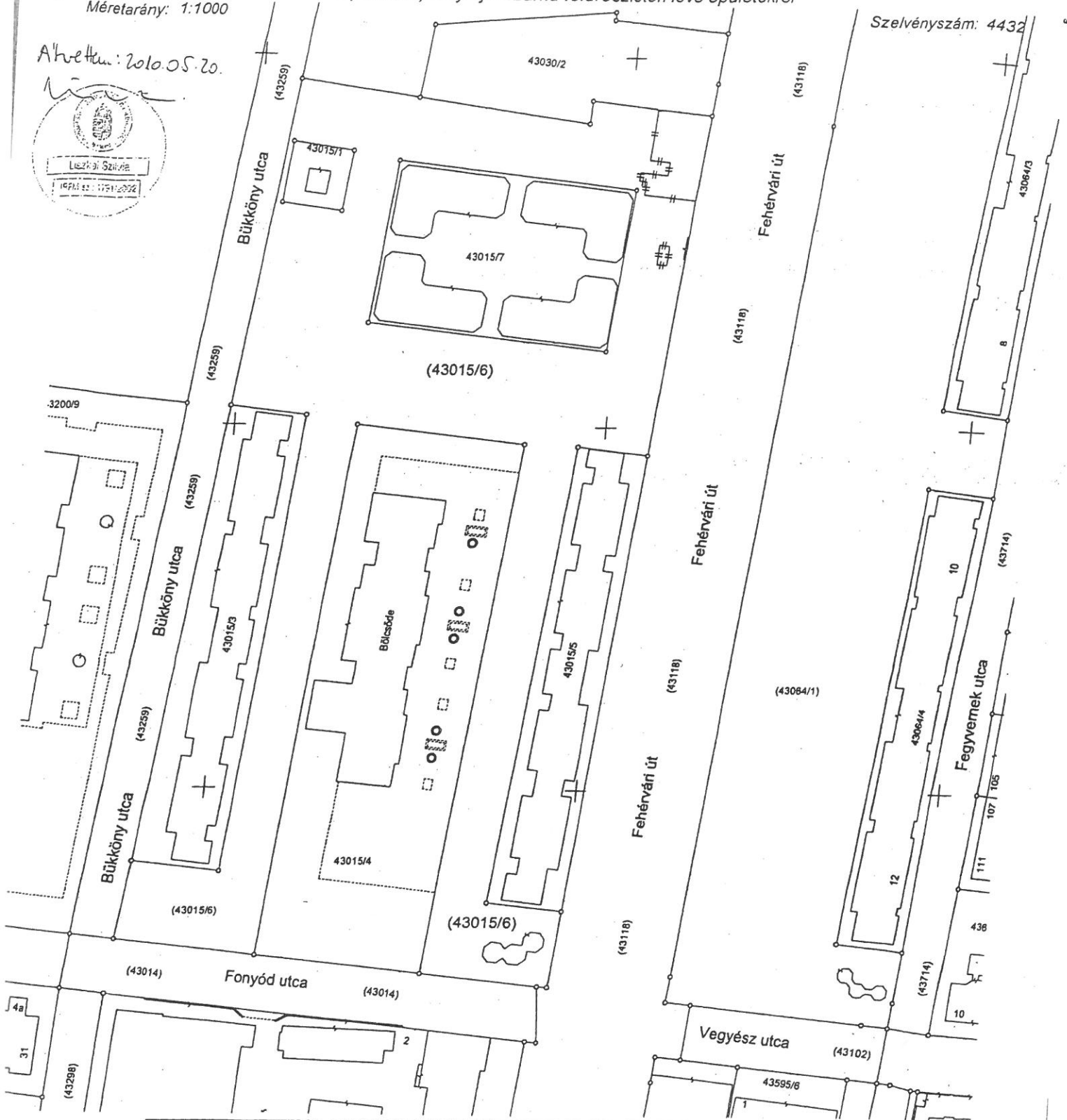
# VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Munkaszám: 8/2010

a (43015/6) helyrajzi számú földrészleten lévő épületekről

Méretarány: 1:1000

Átvettük: 2010.05.20.



Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Mín.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>			jel	műv. ág		ha	m <sup>2</sup>		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
(43015/6)	-	kivett, út	-	1	2156	-	(43015/6)	-	kivett, út	-	1	2156	-	
Összesen:				1	2156						1	2156		

Készítette: Budapest, 2010. május 11.

Bácsi Lajos okl. mérnök

Készítő

Véglegesen leárképezve:

Budapest, 2010. .... hó ..... nap

záradékoló

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010. (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontosági előírásoknak.

Bácsi Lajos okl. mérnök  
 csk. földmérő mérnök  
 GD-T. társaság sz.: 01-13521  
 Ptk.: 0824/90  
 1118 Bp., Vilyányi út 55-55.  
 Tel.: +36 30 8328820

P.H.  
(Kor. Fh.)

Ing. rend. min. sz.: