

KÖZFELADAT-ELLÁTÁS ÉRDEKÉBEN KÖTÖTT HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött

egyrészt **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
székhelye: 1052 Budapest, Városház u. 9-11.
törzskönyvi azonosító szám: 735638
statisztikai számjele: 15735636-8411-321-01
adószáma: 15735636-2-41
képviseli: **Karácsony Gergely** főpolgármester
- a továbbiakban, mint **Fővárosi Önkormányzat/Haszonbérbeadó,**

másrészt a **FŐVÁROSI AUTÓPIAC KFT.**
(jövőbeli cégneven: **BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.**)
székhelye: 1117 Budapest, Kőrösy József utca 7.-9.
cégjegyzékszám: Cg.01-09-360-462
statisztikai számjele: 10382594-6820-113-01.
adószáma: 10382594-2-43
képviseli: Földes Tamás ügyvezető
- a továbbiakban, mint **Társaság/Haszonbérelő**

(együttesen továbbiakban mint **Felek**, külön-külön **Fél**) között a Fővárosi Közgyűlés/2021.
(....) Főv. Kgy. sz. határozata alapján az alábbi feltételek szerint:

I. PREAMBULUM

A Fővárosi Közgyűlés az 1132/2020.(IX.30.) sz. Főv. Kgy. határozattal a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága (a továbbiakban: **CSAPI**), mint költségvetési szerv jogutód nélküli megszüntetése és a piacok és vásárcsarnokok üzemeltetésének gazdasági társaság útján való ellátásához szükséges döntésekre irányuló előterjesztés elkészítésére kérte fel a főpolgármestert. Ez alapján a Fővárosi Közgyűléssz. Főv. Kgy. határozatában döntött a CSAPI jogutód nélküli megszüntetéséről, valamint arról, hogy az intézmény által ellátott közfeladatokat és az általa üzemeltetett kereskedelmi létesítmények működtetését és hasznosítását a továbbiakban a Fővárosi Önkormányzat 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társasága látja el.

Jelen szerződés (a továbbiakban: **Szerződés**) rendezi egyrészt a Fővárosi Önkormányzat egyesközfadatainak a Társaság által történő ellátásának feltételrendszerét, másrészt az ehhez kapcsolódó haszonbérlet tartalmát, Felek jogosítványait és kötelezettségeit, a haszonbérbe adott ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb rendelkezéseket.

II. JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1. A Társaság közfeladat-ellátására vonatkozó hazai jogszabályok

- 1.1.** Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Mötv.**) 13.§ (1) bekezdés 14. pontja értelmében a helyi önkormányzati feladat „a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is”, valamint a 23. § (4) bekezdés 15. pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat kötelező közfeladata többek között a gazdaságsszervezés és -fejlesztés.
- 1.2.** A Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendeletének 2. § 12a.) pontja értelmében a Fővárosi Önkormányzat önként vállalt közfeladata a közvetlen vagy közvetett tulajdonában, használatában, kezelésében álló piacok fenntartása, illetve működtetése.
- 1.3.** A Társaság a közfeladatot a vonatkozó jogszabályok szerint, így különösen a kereskedelemről szóló 2005. évi CLXIV törvény (a továbbiakban: **Kertv.**), valamint a vásárokról, piacokról és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009. (III. 13.) Korm. rendeletben foglaltak, továbbá a vásári, piaci és vásárcsarnoki árusítás közegészségügyi szabályairól szóló 59/1999. (XI. 26.) EüM rendelet szabályai betartásával köteles ellátni.
- 1.4.** A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 40/2006. (VII. 14.) Főv. önkormányzati rendelet 7. § (7) bekezdése alapján „Az Önkormányzat vásárcsarnokok, piacok és bevásárlóközpontok működtetésére, fenntartására és üzemeltetésére létrehozott gazdasági társasága a részére e feladatai ellátásához használatba adott helyiség tovább-hasznosítására és ennek során a helyiség bérbeadása, albérletbe adása feltételeinek meghatározására a rendeletben foglaltaktól eltérően – az önkormányzati helyiség használatára kötött szerződésében foglaltakkal összhangban, valamint a nemzeti vagyonról szóló törvényben és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben meghatározott keretek között – önállóan jogosult.”
- 1.5.** A Budapest Főváros Önkormányzata vagyonáról, a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 22/2012. (III. 14.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 62/B. §-a értelmében „A Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatóságának a Fővárosi Önkormányzat közvetlen vagy közvetett tulajdonában, kezelésében, használatában álló piacok fenntartására, működtetésére irányuló feladat-ellátás keretében végzett tevékenységével összefüggő magánjogi jogait és kötelezettségeit a Fővárosi Önkormányzat Csarnok és Piac Igazgatósága megszüntetését követően – az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 11. § (5) bekezdésében és a megszüntető okiratában foglaltakra figyelemmel – 2021. június 1-től a BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft. jogfolytonosan gyakorolja, illetve teljesíti.”
- 1.6.** Felek az Mötv. 108/B. § a) pontjára figyelemmel, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: **Nvtv.**) 11. § (17) bekezdése alapján versenyeztetés mellőzésével kötik meg jelen Szerződést. A Társaság jogszabályban előírt önkormányzati közfeladatot ellátó gazdálkodó szervezet.

III. A TÁRSASÁG ÁLTAL ELLÁTOTT KÖZFELADATOK

1. Egyes fogalmak jelentése:

- a.) **bevásárlóközpont (üzletház):** olyan komplex kialakítású, vegyes rendeltetésű épület, amelyben állandó jelleggel több kereskedő folytat túlnyomórészt üzletekben különböző típusú kereskedelmi tevékenységet, és ahol emellett jellemzően a szabadidő eltöltésével összefüggő szolgáltatási tevékenységet is folytatnak;
 - b.) **helyhasználó:** az, aki a Társasággal olyan szerződéses jogviszonyt létesít, amely alkalmi (napi, félhavi, havi) vagy tartós helyhasználatra jogosít;
 - c.) **kereskedelmi létesítmények:** jelen Szerződés alkalmazásában a piac, vásár, az oldalfalakkal körülhatárolt, fedett kereskedelmi építményben működő piac (vásárcsarnok), üzletház, bevásárlóközpont funkciójú ingatlanok együttesen értendők alatta;
 - d.) **piac:** az a rendszerint szabadtéri vagy fedett, oldalról nyitott, vagy csak részben körülzárt kereskedelmi létesítmény, ahol általában napi, esetenként heti rendszerességű kereskedelmi tevékenységet folytatnak, elsősorban élelmiszereket, napi cikkeket árúsítanak;
 - e.) **vásár:** olyan épület, épületegyüttes vagy terület, ahol rendszerint többen folytatnak idényjellegű vagy meghatározott eseményekhez, naptári napokhoz kötődő eseti jellegű kiskereskedelmi tevékenységet;
2. A Társaság a saját nevében ellátja a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott ingatlanok (**kereskedelmi létesítmények**) működtetését – fenntartását, üzemeltetését és hasznosítását - a jelen Szerződés szerinti haszonbérleti jogviszony alapján. A hasznosítás körében a bérbeadás, helyhasználat feltételeit a Társaság hasznosítási és versenyeztetési szabályzata határozza meg.

3. A kereskedelmi létesítmények működtetésével kapcsolatos részfeladatok:

3.1. Bérbeadással, helyhasználattal kapcsolatos feladatok különösen:

- a.) bérlő, helyhasználó kijelölése,
- b.) a tartós használatra, bérbevételre alkalmas árusítóhelyért, bérleményekért havi használati díj, bérleti díj megállapítása,
- c.) a használati, bérleti díj megfizetés módjának meghatározása,
- d.) bérleti, használati szerződés létrehozása, módosítása, megszüntetése és a kapcsolódó követelések kezelése, behajtása,
- e.) nyilvántartások vezetése a helyhasználókról, bérlőkről, a megfizetendő díjak mértékéről,
- f.) az időszakos helyhasználat, bérlet, a különböző szolgáltatás-nyújtások díjtételeinek meghatározása, az ügyfelek/árusok/vásárlók általi igénybevétel lehetőségének biztosítása.

3.2. Kereskedelmi létesítmények rendjének biztosításával kapcsolatos feladatok különösen:

- a.) házirend meghatározása,
- b.) biztonsági terv(ek) készítése,
- c.) nyitvatartási idő meghatározása a vonatkozó jogszabályi előírások alapján, a fogyasztói és kereskedelmi érdekképviselői szervezetek véleményének előzetes meghallgatása után,

d.) működés és szolgáltatásnyújtás, szolgáltatás igénybevétel biztosítása.

3.3.Hatósági előírások betartásával és egyéb ellenőrzéssel kapcsolatos feladatok

- a.) helyhasználók, bérlők árusítással kapcsolatos iratainak ellenőrzése,
- b.) kereskedelmi létesítmény működési rendjének folyamatos ellenőrzése: így különösen az árusítókra, árusítóhelyekre, árusítást végző személyekre, árusított termékekre, a különböző szolgáltatásnyújtásokra vonatkozó jogszabályok, hatósági határozatok, szerződéses és működtetési előírásaik betartatása, és ellenőrzése.

3.4.Kereskedelmi létesítmények fenntartásával és fejlesztésével kapcsolatos feladatok

A kereskedelmi létesítmények fenntartása körében a folyamatos, zavartalan, biztonságos működtetést szolgáló javítási, karbantartási feladat, a létesítmények eredeti állaga helyreállítását szolgáló felújítási feladat, ideértve a korszerűsítést is, illetve a kereskedelmi létesítmények hatékonyabb használhatósága érdekében történő beszerzések, bővítések, átalakítások, mint beruházási feladat ellátása a jelen Szerződés 7. pontja alapján meghatározottak szerint.

4. Közfeladat-ellátás elvei, illetve egyéb nyilatkozatok

- 4.1.**Társaság kijelenti, hogy a jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott kereskedelmi létesítmények (továbbiakban: **Bérlemények**) működtetésére - fenntartására, üzemeltetésére és hasznosítására - vonatkozó feladatokat, és a kereskedelmi létesítmények kapcsán ellátandó közfeladatokat az Alapító Okirata szerinti tevékenységi körében saját nevében látja el.
- 4.2.**A Fővárosi Önkormányzat hozzájárult ahhoz, hogy a Társaság saját gazdasági tevékenységi körében a Bérleményeket a jelen Szerződésben nevesített közfeladatok céljára hasznosítsa, és a Bérleményeket tevékenységi körében az Alapító Okiratában telephelyként (a cégjogi előírások szerint) felvegye.
- 4.3.**A Társaság biztosítja a Bérleményekkel kapcsolatos működtetési tevékenység szakszerű, eredményes, gazdaságos és hatékony elvégzését.
- 4.4.**A Társaság közfeladatai ellátása és a hasznosítási jogok gyakorlása során jogosult megtenni mindazon nyilatkozatokat és intézkedéseket, amelyek a Fővárosi Önkormányzat tulajdonosi jogainak és érdekeinek megóvásához, érvényesítéséhez szükségesek. A Társaság a közfeladat-ellátása körében a rábízott vagyonnal rendeltetésszerűen, az általában elvárható gondossággal gazdálkodik az Nvtv. 7. § (1)-(2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően. A Szerződés tárgyát képező önkormányzati ingatlanvagyon műszaki állagát köteles megtartani, megóvni és köteles a rendeltetésszerű használatot biztosítani a jelen Szerződésben meghatározottak szerint.
- 4.5.** A Társaság közfeladata ellátása során biztosítja, hogy a Társaság működése, tevékenysége, gazdálkodása teljes mértékben megfeleljen a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek és a hasznosítási és versenyeztetési szabályzatban foglaltaknak.

IV. Szerződés tárgya

1. Haszonbérlet

1.1. Jelen Szerződés alapján a Budapest Főváros Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, nemzeti vagyoni körbe tartozó, jelen Szerződés 1. sz. mellékletében meghatározott ingatlanokat (Bérlemények) – azok tartozékaival, alkotórészeivel együtt - haszonbérbe adja a Társaság részére a jelen Szerződés III.2. pontjában meghatározott közfeladatok ellátására érdekében, Társaság pedig haszonbérbe veszi azokat.

1.2. Felek kifejezetten rögzítik, hogy a IV.1.1. pontban megjelölt ingatlan vagyonelemek haszonbérbeadása jogilag osztható szolgáltatásként képezi jelen Szerződés tárgyát. Ennek megfelelően amennyiben a Szerződés tárgyát képező bármely ingatlan tekintetében - a Haszonbérbeadó tulajdonából történő kikerülése esetén vagy bármely más okból – a haszonbérleti jogviszony megszűnik, úgy a többi ingatlan vagyontárgy tekintetében jelen Szerződés érvényesnek tekintendő.

2. Birtokbaadás

2.1. Társaság kijelenti, hogy a Bérlemények műszaki állapotával teljeskörűen tisztában van, azokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja. A Bérlemények műszaki állapotát, valamint a birtokbaadás szempontjából releváns adatokat rögzítő jegyzőkönyv (melynek része a *Költségvetési szerv tulajdonában álló ingatlanok térítésmentes átadásáról, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokhoz kapcsolódó felújítások és beruházások térítésmentes átadásáról szóló megállapodás szerint* rögzített jegyzőkönyv) jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képezi.

Fentiek értelmében 2021. május 31-én a Társaság valamennyi, a haszonbérlet tárgyát képező ingatlan birtokába kerül, melyet a Felek az erre irányuló jegyzőkönyvben rögzítenek.

2.2. Felek rögzítik, hogy a Bérlemények működtetéséhez, hasznosításához szükséges teljeskörű dokumentáció átadása legkésőbb a Szerződés hatályba lépésének napjáig a Társaság részére megtörténik.

3. Szerződés időtartama

Jelen Szerződés aláírásával a Fővárosi Önkormányzat haszonbérbe adja, a Társaság pedig haszonbérbe veszi a Bérleményeket **2021. június 01. napjától 2036. május 31-ig** tartó határozott időtartamra.

4. Haszonbérleti díj, egyéb költségek

4.1. A Bérlemények után a Társaság által fizetendő haszonbérleti díj éves összege – a jelen Szerződés 2. mellékletét képező szakvélemény a haszonbérleti díj megállapításának alátámasztásáról szóló dokumentum (a továbbiakban: Értékbecslés) alapján – a Társaság által tárgyévben realizált hasznosítási tevékenységből származó nettó árbevételének 1 %-a + Áfa (továbbiakban: **Haszonbérleti díj**).

4.2. Az Értékbecslésben rögzített haszonbérleti díj 2021. évre becsült összege 32.400.000 Ft+Áfa, mely a 2021. töredék évben - a Haszonbérleti díj a Szerződés hatályba lépésének napjától 2021. december 31-ig tartó időszakra figyelemmel – 18.900.000 Ft+Áfa. Felek rögzítik, hogy

a Haszonbérleti díj 2021. évi tényleges értékét 4.3.-4.5. pontokban foglaltak szerinti eljárásrendben, az ott rögzítettekre figyelemmel határozzák meg.

- 4.3.** Felek megállapodnak abban, hogy a Haszonbérleti díj mértékét minden évben, a Társaság éves beszámolójának elfogadását követően a hasznosítás eredményességének függvényében felülvizsgálják, és ennek megfelelően a jelen Szerződést a haszonbérleti díj számítására, mértékére vonatkozóan szükség szerint módosítják.
- 4.4.** A Társaság a tárgyévet követő év február 10-ig adatot szolgáltat a Haszonbérleti díj becsült összegére vonatkozóan, mely alapján a Fővárosi Önkormányzat számlát állít ki legkésőbb február 15-ig. A Társaság a számla összegét a tárgyévet követő év március 31-ig átutalja a Fővárosi Önkormányzat 11784009-15490012 Költségvetési elszámolási számlájára.
- 4.5.** Felek az előző pontban foglaltak szerint megfizetett Haszonbérleti díj összegét a transzferárakra vonatkozó elvek mentén kölcsönösen felülvizsgálják legkésőbb a tárgyévet követő év június 30-ig. Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként korrigálni szükséges a Haszonbérleti díjat, az erről kiállított számla összegét a Társaság a számla keltét követő 30 napon belül banki átutalással teljesíti.
- 4.6.** Felek rögzítik, hogy a Társaság a tárgyévi közfeladat-ellátás érdekében végzett hasznosítási tevékenységéről és annak eredményéről a számviteli törvény szerinti éves beszámoló kiegészítő mellékletében részletesen beszámol.
- 4.7.** A Társaság a Haszonbérleti díj késedelmes fizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) mindenkorai szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.
- 4.8.** A megállapított Haszonbérleti díjon felül a Társaság kötelezettsége a Bérlemények használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési költség (így különösen a takarítás, biztonsági szolgálat, rendes karbantartás), közüzemi szolgáltatási díjak (így különösen az áram, víz, csatorna, szemétszállítás) és a közterhek viselése.

5. A Bérlemények használata, hasznosítása (továbbhasznosítása)

- 5.1.** A Társaság a Bérleményeket a rendeltetésüknek megfelelően, kizárólagosan a jelen Szerződés III.2. pontjában meghatározott közfeladatok ellátására, piacok, vásárcsarnokok esetén ezen jelleg megtartása mellett, a környezet szükségtelen zavarása nélkül köteles használni, illetve hasznosítani és saját felelősségére működtetni.
- 5.2.** Társaság jogosult a Bérlemények birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemények működtetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos önkormányzati rendelkezések, valamint az alapító okirata, illetve jelen Szerződés rendelkezéseinek figyelembevételével.
- 5.3.** Felek rögzítik, hogy a hasznosítás körében a Társaság saját nevében jogosult a Bérlemények harmadik személyek részére történő használatba adására, az ezzel kapcsolatos szerződések megkötésére, módosítására, megszüntetésére.
- 5.4.** A Társaság a haszonbérbe vett fővárosi ingatlanvagyon (kereskedelmi létesítményeket) érintő beruházási, felújítási feladatainak ellátása során Budapest Főváros Önkormányzata és intézményei beruházási és felújítási tevékenysége előkészítésének, jóváhagyásának, megvalósításának rendjéről szóló rendelet előírásai szerint köteles eljárni.

6. Bérlemények működtetésével összefüggő egyéb rendelkezések

- 6.1.** A Társaság a hasznosítási tevékenységét a vonatkozó jogszabályok, valamint a hasznosítási és versenyeztetési szabályzata szerint köteles ellátni.
- 6.2.** A Társaság köteles a saját tevékenységéhez, illetve a Bérlemények üzemeltetéséhez szükséges engedélyeket beszerezni, hatályukat fenntartani, a hatósági bejelentéseket teljesíteni.
- 6.3.** Társaság gondoskodik a Bérlemények teljes körű fenntartásáról, rendeltetésszerű használatot biztosító, folyamatos működtetéséről, üzemképes műszaki állapotban tartásáról, a karbantartási, felújítási, beruházási feladatok elvégzésével. Társaság a feladatai teljesítése során a jó gazda gondosságával köteles eljárni, illetve köteles gondoskodni a Bérlemények értékének megőrzéséről, állagának megóvásáról.
- 6.4.** A Társaság a Bérleményekkel kapcsolatos tevékenységét a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles végezni.
- 6.5.** A feladatainak ellátása során a Társaság jogosult saját nevében teljeskörűen eljárni harmadik személy, szerv vagy szervezet előtt, ideértve különösen – de nem kizárólagosan – a közszolgáltatást, közfeladat-ellátást nyújtó bármely szolgáltatót, hatóságot, szakhatóságot, önkormányzatot és más szervet.
- 6.6.** A Társaság köteles az azonnali beavatkozást igénylő feladatok ellátására, az élet-, tűz- vagy balesetveszélyt, illetve egyéb kárveszélyt okozó, továbbá az ingatlanok rendeltetésszerű használatát akadályozó, azonnali beavatkozást igénylő hibák és hiányosságok haladéktalan megszüntetésére.
- 6.7.** A Fővárosi Önkormányzat a jelen Szerződésben foglalt feladatok ellátását jogosult ellenőrizni, valamint a Társaság feladatellátását érintően tájékoztatást kérni, az általa megkötött szerződéseket Társaság köteles a Fővárosi Önkormányzat kérésére rendelkezésére bocsátani.
- 6.8.** A Társaság a feladatainak ellátáshoz a rá irányadó jogszabályi feltételek betartása mellett közreműködő harmadik személyt jogosult igénybe venni, azzal, hogy annak tevékenységéért sajátjaként felel, azért teljes felelősséggel tartozik.
- 6.9.** Felek rögzítik, hogy a Bérlemények tekintetében a közüzemi szolgáltatások igénybevételéhez szükséges közszolgáltatási szerződések megkötése és a szolgáltatások igénybevételével összefüggő költségek viselése a Társaság kötelezettsége.
- 6.10.** Felek rögzítik, hogy a Társaság által megvalósított bármely felújítás, beruházás, az érintett ingatlan fő rendeltetését nem változtathatja meg.
- 6.11.** A Társaság köteles a jogszabályokban előírt munkaegészségügyi és munkabiztonsági, valamint közegészségügyi szabályokat maradéktalanul betartani, ahol a jogszabályok ezt előírják a megfelelő terveket és munkaprogramokat, oktatásokat kidolgozni, megtartani, belső szabályozásokat megtenni.
- 6.12.** A Társaság köteles a tűzvédelmi előírásokat maradéktalanul betartani, átfogó tűzvédelmi és megelőzési tervet, illetve biztonsági tervet köteles kidolgozni. A Társaság felel a

tűzvédelmi berendezések ellenőrzéséért és karbantartásáért, valamint a balesetek kivizsgálásáért.

- 6.13.** A Társaság köteles a Szerződés teljesítése során az ingatlanoknak, gépeknek és berendezéseknek, anyagoknak őrzéséről és védelméről gondoskodni.
- 6.14.** A Társaság a Bérleményekben megtestesülő vagyon megőrzéséért, üzemszerű, az előírásoknak és jogszabályoknak megfelelő üzemeltetéséért, illetve működtetéséért teljes körű felelősséget visel.
- 6.15.** A Társaság gondoskodik a Bérlemények folyamatos működtetéséről és fenntartásáról, valamint hasznosításáról és e feladat elvégzésére megfelelő szakképzettséggel rendelkező személyzet biztosításáról.
- 6.16.** A Társaság a Bérlemények szakszerű és biztonságos üzemeltetésével kapcsolatos műszaki, technológiai, biztonságtechnikai, közegészségügyi, környezet- és természetvédelmi előírásokat, továbbá az egyes tevékenységek gyakorlásának személyi feltételeit belső szabályzatokban és utasításokban köteles meghatározni, amelyek elkészítéséért felelős.
- 6.17.** Társaság köteles a hasznosítás körében **hasznosítási és versenyeztetési szabályzatot** készíteni az Nvtv.-ben foglalt vagyonhasznosítási elvek és rendelkezések figyelembe vételével, jelen Szerződés hatályba lépésének napját követően, 2021. augusztus 31-ig. A Társaság Alapító okiratának 8.2.pontja alapján a Társaság az elkészült szabályzatot benyújtja a Fővárosi Önkormányzatnak jóváhagyás céljából.
- 6.18.** A Társaság éves **ingatlangazdálkodási tervet** készít és legkésőbb a tárgyévot megelőző év november 15-ig benyújtja a Fővárosi Önkormányzatnak, amelyben többek között megjelöli a kereskedelmi létesítményekben tervezett hasznosítási funkciókat, kereskedelmi egységekre lebontva. A Szerződés hatályba lépésének évében 2021. augusztus 31-ig köteles elkészíteni és a Fővárosi Önkormányzatnak benyújtani elfogadás végett. Az ingatlangazdálkodási terv elkészítéséig a haszonbérlet tárgyát képező egyes kereskedelmi létesítmények, azon belüli egységek funkciója nem változtatható meg.
- 6.19.** A Társaság nyilvántartásait, elszámolásait, iratkezelését köteles transzparens módon vezetni, amely alkalmas arra, hogy az Önkormányzat, illetve annak esetleges megbízottjai, szakértői számára ellenőrizhetőek legyenek.
- 6.20.** A Társaság kötelezettséget vállal arra, hogy a hasznosításában, működtetésében lévő létesítményekre, értékeire vagyonbiztosítást és tevékenységével összefüggésben okozott károokra szóló felelősségbiztosítást köt és azt a haszonbérleti jogviszony alatt fenntartja.
- 6.21.** Az esetleges kártevő mentesítési feladatokat a Társaság által hasznosított, működtetett kereskedelmi létesítményekben saját költségére elvégzi.
- 6.22.** A Társaság kifejezetten tudomásul veszi, hogy
- a) a fenntartás és működtetés céljából hasznosított Bérleményeket nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, zálogba nem adhatja;
 - b) az önkormányzati tulajdonú vagyon használati jogát nem idegenítheti el, és gazdasági társaságba semmilyen módon nem viheti be;
 - c) a Társaság használattal összefüggő jog bejegyeztetésére az ingatlan-nyilvántartásba nem jogosult, és ilyen jog bejegyzését az ingatlanügyi hatóságnál nem kérheti.

7. Bérleményeken végzett munkák

7.1. Állagmegóvás, karbantartás, rendkívüli munkavégzés

A Társaság által működtetett, hasznosított létesítmények (Bérlemények) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban tartásához szükséges, a nem értéknövelő állagmegóvási és javítási költségeket a Társaságnak kell viselnie. Ez a létesítmények rendes használatával együttjáró, rendszeresen előforduló, szokásos javításokat jelenti.

A rendkívüli felújítás, pótlás, helyreállítás költségei szintén a Társaságot terhelik. Rendkívülinek tekintendők különösen azok a munkák, amelyek a rendes használat folytán szükségessé vált helyreállítást meghaladják, így különösen az épületek, építmények elemi csapásból származó kárainak javítását, pótlási, illetve helyreállítási munkálatait jelentik.

7.2. Fejlesztések (beruházások, felújítások)

7.2.1. Felek megállapodnak, hogy a Bérleményeken tervezett mindazon fejlesztéseket, amelyekre a Fővárosi Önkormányzat a tárgyévi költségvetési rendeletében a szükséges fedezetet biztosítja, azt a Fővárosi Önkormányzat az erre irányuló döntése alapján közvetlenül vagy az erre vonatkozó külön megállapodásban foglaltak szerint, a Társaság útján valósítja meg.

7.2.2. A Fővárosi Önkormányzat által biztosított forrásból a Társaság által megvalósított fejlesztés esetén az egyes feladatok részletezését, finanszírozását, elszámolását, a beruházás, felújítás aktiválásához szükséges számviteli bizonylatok, szerződések, információk átadásának feltételeit a Felek között létrejött külön megállapodás, illetve engedélyokirat tartalmazza.

7.2.3. A Társaság a Bérleményen saját forrásból megvalósítandó fejlesztéseket az Üzleti terv részét képező beruházási tervében mutatja be, tervezett költségvonzatával együtt. Az üzleti terv jóváhagyásával a Fővárosi Önkormányzat egyben dönt arról is, hogy mely fejlesztések esetén köti annak megvalósítását előzetes tulajdonosi hozzájáruláshoz.

7.2.4. Abban az esetben, ha a Társaság saját forrásból valósítja meg a fejlesztést (ideértve a 7.1. pont szerinti rendkívüli értéknövelő felújítást is), azt idegen tulajdonon elvégzett beruházásként tartja nyilván a könyveiben azzal, hogy ezen fejlesztések ellenértékének megtérítésére nem tarthat igényt, valamint a tárgyévet követően március 31-ig az önkormányzati tulajdonon végzett értéknövelő ráfordítások eredményeként létrejövő vagyonnövekményt annak számviteli rendezése érdekében térítésmentesen átadja a Fővárosi Önkormányzatnak az erre irányuló külön megállapodás alapján, a térítésmentes átadással kapcsolatos adózási kötelezettségek rendezésével egyidejűleg, azzal, hogy ezen értéknövelő ráfordításokról a Társaság tárgyévet követő január 31-ig előzetesen adatot szolgáltat a Fővárosi Önkormányzat által kért tartalommal.

V. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Nyilvántartás, leltárkészítés, adatszolgáltatás

Társaság vállalja, hogy a számára visszerhesen és tartós használatra átadott, Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlanokról és ingóságokról elkülönített nyilvántartást vezet, amely tartalmazza az átvett vagyon könyv szerinti bruttó és nettó értékét, az elszámolt amortizáció összegét, az abban bekövetkezett változásokat.

A tárgyi eszközállomány változásáról, ill. negyedévenkénti értékcsökkenés elszámolásáról és annak vezetéséről folyamatosan köteles cégszerűen aláírt adatot szolgáltatni a Fővárosi Önkormányzat részére a hatályos Vagyonrendelet, a számviteli törvény, valamint az önkormányzati vagyon nyilvántartási szabályai szerint, az adott negyedévet követő hó 5-ig, illetve a negyedik negyedévet követően január 31-ig. Társaság vállalja, hogy a Szerződésben előírt beszámolás (leltárkészítési), nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti.

A Társaság – mint a fővárosi vagyon tekintetében fenntartást, üzemeltetést, hasznosítást végző szervezet - az elvégzett leltározás alapján az általa december 31-ei fordulónapra elkészített és hitelesített (hitelesen aláírt) leltárt a Fővárosi Önkormányzat részére kiértékeléssel együtt köteles megküldeni a Fővárosi Önkormányzat által kért formában és határidőre, de legkésőbb a tárgyévét követő január 25-ig.

A Társaság gondoskodik az üzemeltetésre alkalmatlanná vált eszközök selejtezési javaslatának elkészítéséről és a Fővárosi Önkormányzat részére történő betérjesztéséről.

2. Átláthatósági nyilatkozat

Az Nvtv. rendelkezéseire tekintettel a Társaság kijelenti, hogy az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek minősül. A Társaság kötelezettséget vállal arra, hogy

- a.) az előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
- b.) a Bérleményeket jelen Szerződésnek és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- c.) a Bérlemények hasznosításában – a Társasággal közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy jelen Szerződést a Fővárosi Önkormányzat kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a hasznosításban résztvevő bármely – a Társasággal közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet, tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást, a Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a Társasággal közvetlen jogviszonyban álló személlyel szembeni rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

3. Adatvédelmi rendelkezések

Felek rögzítik, hogy a jelen Szerződés időtartama alatt, valamint azt követően is, kölcsönösen betartják a hatályos adatvédelmi szabályokat, ideértve különösen 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 Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: **GDPR**), valamint a 2011. évi CXII. törvény (Info tv.) rendelkezéseit. Felek rögzítik továbbá, hogy a jelen

szerződéses jogviszonyuk során személyes adatokat - Felek képviselőinek és/vagy kapcsolattartóinak a neve, beosztása, telefonszáma, e-mail címe - csak és kizárólag a jelen Szerződés teljesítéséhez szükséges mértékben kezelnek. Ezeket az adatokat Felek bizalmasan kezelik, és csak azon munkavállalóik, közreműködőik, illetve teljesítési segédjeik részére biztosítanak ezekhez hozzáférést, akik részére ez indokolt és szükséges. Harmadik felek részére egyebekben ezeket az adatokat nem adják át, nem hozzák nyilvánosságra és nem teszik hozzáférhetővé.

Felek kijelentik, és szavatolják, hogy a jelen Szerződés aláírását megelőzően saját képviselőjüket és/vagy kapcsolattartójukat a GDPR rendelkezéseivel összhangban tájékoztatták az adatkezelés minden lényeges körülményéről, továbbá, hogy az általuk kezelt, a másik szerződő Félről kapott képviselői és/vagy kapcsolattartói adatok tekintetében is eleget tesznek az érintett tájékoztatási kötelezettségének.

Ennek érdekében a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg a Felek egymás rendelkezésére bocsátják a másik Fél képviselőinek és/vagy kapcsolattartóinak személyes adatai kezelésére vonatkozó tájékoztatóikat, továbbá kötelezettséget (felelősséget) vállalnak arra, hogy saját érintett képviselőikkel és/vagy kapcsolattartóikkal megismertetik a másik fél ezen adatkezelési tájékoztatóját.

Felek egymás kapcsolattartóinak személyes adatkezelése tekintetében önálló adatkezelők.

4. Környezetvédelmi szempontok figyelembevétele

A Társaság jelen Szerződés teljesítése során a természetes és épített környezet védelme érdekében, a közfeladat-ellátási tevékenység ellátásának veszélyeztetése nélkül arra törekszik, hogy a rendelkezésre álló – a környezet állapotára értékelhető befolyással rendelkező – erőforrásait optimálisan hasznosítsa (ideértve különösen az energia- és anyagtakarékos működést), hogy ezáltal maga is tevékenyen hozzájáruljon a környezet állapotának megóvásához és fenntartható fejlődéshez.

A Társaság a környezetbarát működés megvalósításának elősegítése érdekében Budapest Környezetvédelmi Programjával összhangban kötelezettséget vállal arra, hogy az Európai Parlament és a Tanács 761/2001/EK rendelete szerinti EMAS környezetvédelmi és vezetési rendszert 2022. december 31-ig bevezeti.

5. Ügyfél tájékoztatás, panaszkezelés

A Társaság a vonatkozó szolgáltatások feltüntetésével és a tájékoztató információk és előírások megadásával köteles az ügyfeleket (árusokat/vásárlókat) hirdetmény útján – illetve más helyben szokásos módon, valamint online felületen – tájékoztatni.

A Társaság köteles az ügyféltájékoztatás és a panaszkezelés folyamatokra szabályozott eljárást kidolgozni, bevezetni és alkalmazni.

Abban az esetben, ha az ügyfél a Fővárosi Önkormányzathoz fordul bejelentéssel, panasszal, úgy a Fővárosi Önkormányzat köteles erről a Társaságot késedelem nélkül tájékoztatni, s egyidejűleg a bejelentést, illetve a panaszt a Társaságnak kivizsgálásra, illetve további intézkedésre továbbítani. Az így átadott bejelentéseket, illetve panaszokat a Társaság köteles észszerű időn belül kivizsgálni, s a szükséges intézkedéseket megtenni.

VI. A SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE, MEGSZÜNTETÉSE

1. Megszűnés

Jelen Szerződést Felek határozott időre kötötték, így a IV.3. pontban meghatározott időtartam elteltével - amennyiben közöttük a meghosszabbítás tárgyában megállapodás nem születik - a Szerződés megszűnik.

2. Megszüntetés

A Felek a jelen Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármely időpontban jogosultak megszüntetni annak figyelembevételével, hogy az ne veszélyeztesse a Fővárosi Önkormányzat közfeladatának ellátását.

Tekintettel annak határozott időtartamára, a Szerződés bármely Fél egyoldalú nyilatkozatával kizárólag a Szerződésben meghatározott rendkívüli esetekben szüntethető meg.

3. Rendkívüli felmondás

A Szerződést bármely Fél jogosult a másik fél súlyos szerződésszegése esetén írásban – az indok megjelölésével – azonnali hatállyal felmondani. A Társaság súlyos szerződésszegésének minősül különösen, de nem kizárólagosan:

- a) a haszonbérleti díj késedelmes megfizetése vagy elmulasztása,
- b) a Bérlemények jelen Szerződésben foglaltaktól eltérő használata, hasznosítása,
- c) az ellenőrzés-tűrési kötelezettség megszegése,
- d) a Szerződésben foglalt bármely lényeges kötelezettség megszegése.

A Szerződés azonnali hatályú felmondásának van továbbá helye az V. 2.pontban foglalt esetben az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel.

VII. A SZERZŐDÉS MEGHOSSZABBÍTÁSA

A Szerződés lejáratát napját legalább 12 hónappal megelőzően bármely Fél jogosult – amennyiben arra a hatályos jogszabályok lehetőséget adnak – a Szerződés meghosszabbítását kezdeményezni, s ezzel egyidejűleg – szükség szerint – módosító javaslatokat előterjeszteni. Ilyen kezdeményezés esetén a Felek kötelesek a Szerződés meghosszabbításáról jóhiszemű tárgyalásokat folytatni, figyelemmel az Nvtv. 11. § (10) bekezdésében foglalt időkorlátra.

VIII. KAPCSOLATTARTÁS

A jelen Szerződéssel kapcsolatos összes értesítést írásban, tértivevényes ajánlott levélként kell megküldeni. Bármely egyéb írásban átadott értesítés akkor tekinthető megküldöttnek, ha azt személyesen átadták és az átvételt aláírással igazolták, tértivevényes postai küldeményként kézbesítették.

a.) Társaság képviselője:

Földes Tamás ügyvezető
Fővárosi Autópiac Kft. (jövőbeli cégneven: BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.)
1117 Budapest, Kőrösy József u. 7-9.
Tel: +36-1-273-3132

b.) Fővárosi Önkormányzat képviselője:

Németh László főosztályvezető
Városüzemeltetési Főosztály
Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
1052 Budapest, Városház u. 9-11.
Tel: +36 (1) 327-1132

A kapcsolattartók személyében, elérhetőségében bekövetkezett változás nem minősül jelen Szerződés módosításának.

Bármelyik Fél megváltoztathatja a kapcsolattartó elérhetőségét a másik Félnek küldött értesítéssel. A kapcsolattartó elérhetőségének megváltozása az értesítéstől számított 5 munkanap elteltével válik hatályossá.

IX. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

1. Vitás ügyek rendezése

Felek megállapodnak abban, hogy a Szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely nézeteltérést, vitát elsősorban békés úton, egymás közötti tárgyalások lefolytatásával rendezik. Amennyiben Felek a Szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát, nézeteltérést nem tudják tárgyalásos úton rendezni, úgy a Pp. illetékességi szabályainak figyelembe vételével rendes bírósághoz fordulnak.

2. Irányadó jog

A jelen Szerződésre, valamint az azzal kapcsolatos jognyilatkozatokra és egyéb közlésekre a magyar jog az irányadó. A Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a Nvtv. és az Mötv., a kapcsolódó ágazati jogszabályok, a Fővárosi Önkormányzat rendeletei, illetve a későbbiekben ezek helyére lépő jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Felek a fenti, egymással megegyező tartalmú, 4 (négy) példányban készült Szerződést, mint akaratuknak mindenben megfelelőt elolvasás és kölcsönös értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2021.....

Budapest, 2021

Fővárosi Önkormányzat
képviselőjében:

Fővárosi Autópiac Kft.
(új cégnév: **BUDAPEST VÁSÁRCSARNOKAI Kft.**)
képviselőjében:

.....
Karácsony Gergely
Főpolgármester

.....
Földes Tamás
Ügyvezető

Budapest, 2021.

Pénzügyi ellenjegyzést végezte:

.....
Nágel Iona
pénzügyekért felelős aljegyző

A jelen Szerződés elválaszthatatlan részét képező mellékletek

- 1. sz. Melléklet:** Bérlemények nevesítése
2. sz. Melléklet: Szakvélemény a haszonbérleti díj megállapításának alátámasztásáról