

**GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**

*a Képviselő-testület 2008. április 3-án tartandó ülésére.*

**Tárgy:** Javaslat a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. szindikátusi szerződésének felülvizsgálatára.

**Előterjesztő:** Dr. Gémesi György  
polgármester

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Az elmúlt év februári testületi ülésén a képviselő-testület felülvizsgálta a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. szindikátusi szerződését és a szerződés módosított szövegét 32/2007 (II. 22.) sz. önkormányzati határozatával jóváhagyta.

Az idei évben is szükséges elvégezni azokat a módosításokat, melyek a 2008. évi üzleti terv keretében elfogadott, a gazdálkodást érintő döntések szerződéses rögzítését jelentik. Átfogó felülvizsgálatra, jelentős tartalmi módosításra az idei évben nincs szükség.

A szindikátusi szerződés tervezett módosítását a hatályos szerződés szövegével egységes szerkezetbe foglaltan készítettük elő. A dőlt, vastag betűs részek az új megállapodások szövegének tervezetei, a dőlt, aláhúzott szövegrészek a hatályon kívül helyezésre javasolt megállapodások.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet a szerződés tervezetének áttanulmányozására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**H a t á r o z a t i   j a v a s l a t**

A képviselő-testület e határozat mellékleteként elfogadja az alapító Gödöllő Város Önkormányzata és a Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft. szindikátusi szerződésének módosítását a hatályos szindikátusi szerződéssel egységes szerkezetbe foglalt szövegezéssel.

**Határidő:** a szerződés megkötésére nyolc munkanap.

**Felelős:** Dr. Gémesi György  
polgármester

G ö d ö l l ő, 2008. március 27.

**Dr. Gémesi György**  
**Polgármester**

## **SZINDIKÁTUSI SZERZŐDÉS**

amely létrejött egyrészről **Gödöllő Város Önkormányzata** (2100 Gödöllő, Szabadság tér 7. képviselője: Dr. Gémesi György polgármester, törzsszám: 1332559 15395113, adószám: 15395113 2 13), a továbbiakban Alapító, másrészről a **Gödöllői Piac Üzemeltető és Szolgáltató Kft.** (2100 Gödöllő, Szabadság út 3. képviselője: Vilhelm Ferenc ügyvezető igazgató, cégjegyzék szám: Cg. 13-09-082992, adószám: 11892508-2-13), a továbbiakban Kft., és a továbbiakban együttesen a felek között, az alulírott napon az alábbi feltételekkel:

1. A jelen szerződés célja, hogy az Alapító tulajdonát képező, a Városi Piac és a Hamvay-kúria területén lévő, a Kft.-re bízott ingatlanok kezelésére és hasznosítására irányuló minden lényeges kérdésben rögzítse a felek megállapodásait. A szerződés célja továbbá rögzíteni a felek által egyébként lényegesnek tartott mindazon kérdésekben a megállapodásokat, melyek a Kft. Alapító okiratának, Szervezeti és Működési Szabályzatának, valamint Munkaügyi Szabályzatának nem képezik tárgyát, ezért ezekben nem is kerültek szabályozásra.
2. A Kft. az Alapító által jóváhagyott éves üzleti terv szerint gazdálkodik. Az üzleti terv elkészítéséért illetve annak jóváhagyása után az üzleti tervnek megfelelő gazdálkodásért az ügyvezető felelős.
3. Az Alapító és a Kft. ügyvezetője között a kapcsolattartást az Alapító képviselő-testületének felhatalmazása alapján a polgármester látja el. Az alább meghatározott jelentősebb ügyekben az ügyvezető köteles az Alapító képviselőjéhez fordulni, és kezdeményezni az alapító előzetes jóváhagyásának beszerzését:
  - a Kft. közműszolgáltatókkal kötött szerződéseinek tervezett módosítása, amennyiben a Kft. számára ez többletkiadásokat eredményezne,
  - a Kft. feladatát képező tevékenység vállalkozásba adása,

feltéve mindkét esetben, hogy a Kft. Alapító által jóváhagyott éves üzleti tervének módosítása válna szükségessé.

A Kft. feladatát képező tevékenységnek az éves üzleti terv keretei közt történő vállalkozásba adására vagy korábban kötött, határozott időre szóló vállalkozási szerződés meghosszabbításával vagy pályázat tartása útján kerülhet sor, - feltéve, hogy közbeszerzési eljárást nem kell lefolytatni - erről az ügyvezető az Alapító képviselőjét írásban tájékoztatni köteles.

4. Az Alapító tulajdonát képező ingatlanok és ingatlanrészek, melyek kezelését, illetve üzemeltetését, bérbeadását, vagy más, az Alapító által meghatározott célú hasznosítását a Kft. végzi, a jelen szerződés 2. sz. mellékletét képező felmérés tartalmazza.

Alapító 2005. április 1.-étől kezdődően átcedálta a Kft.-re, mint bérbeadóra a Kalória Kht.-nak a Szabadság út 3.sz. alatti épületben illetve a piaci mélyparkolónál lévő 5 iroda és 1 raktár (összesen 91,70 m<sup>2</sup>) bérletére kötött, 2009. október 1.-éig hatályos határozott időtartamú bérleti szerződését.

Ugyanígy a SZÁMADÓ intézménynek a Szabadság út 3.sz. épületben és a piaci mélyparkolónál lévő 6 iroda és raktár (83,98 m<sup>2</sup>) bérletére kötött, ugyancsak 2009. október 1.-éig hatályos határozott időtartamú bérleti szerződését. E két bérleti szerződésbe 2005. április 1.-étől kezdődően Alapító helyébe **bérbeadóként** a Kft. lépett. A két bérleti szerződés a bérbeadó személyében bekövetkezett változást követően kizárólag Alapító hozzájárulásával módosítható.

A bérbeadott helyiségek, épületrészek, valamint a piaci helypénzek beszedése, továbbá a piac működési rendjének betartatása a Kft. feladata. Ezekben a kérdésekben a Kft. az Alapító döntéseit hajtja végre.

A bérleti díjak és helypénzek megállapítása a határozott időtartamra kötött bérleti szerződések lejártát megelőzően legalább 60 és legfeljebb 90 nappal történik, az Alapítói döntés előkészítése során a Kft. ügyvezetője köteles kellő időben írásos javaslatot tenni a bérleti díjak és helypénzek emelésének mértékére.

A bérleti szerződések általánosan alkalmazott feltételeinek módosítására az ügyvezető javaslatot tehet, továbbá kezdeményezheti a piac működési rendjére vonatkozó előírások módosítását.

A bérlők által letétbe helyezett óvadékok összegét a Kft. köteles elkülönítve kezelni és megőrizni. Óvadék kizárólag a bérleti szerződésben rögzített célokra használható fel.

Az Alapító ideiglenes jelleggel, a hatályos településrendezési terveknek megfelelő végleges hasznosításig terjedő időtartamra a Kft.-nek adta át üzemeltetésre a tulajdonát képező 294/1 hrsz.-ú közterület cca. 360 m<sup>2</sup> nagyságú, a Városi Filmszínház és a Pénzügyi Társasház épülete közötti, természetben zárt udvarként használatos részét. A terület parkolóként - elsősorban bérletek kiadásával és a nem bérelt helyekre napjegy értékesítése útján - használható. Időszakosan itt kerülhet sor a karácsonyi fenyőfa árusításra is.

Alapító a 2007. 2008. évben *is* engedélyezi, hogy igény szerint a Piac Galérián bérleti joggal rendelkező árusok a piac földszinti területein folytassanak árusítást. Ez a tevékenység a városi piac földszinti tereinek élelmiszer piac jellege rovására nem folytatható.

5. Az előző pontban megjelölt, az Alapító tulajdonát képező ingatlanok hasznosítása során az Alapító felhatalmazása alapján a Kft. önállóan jár el az alábbi ügyekben:
- a megüresedő árusító helyiségek és bérbe adható asztalok bérbeadása. A Kft.-nek az Alapító által megállapított bérleti díjakat kell alkalmaznia. Üzlethelyiségek, árusítóhelyek esetében kötelező a bérbevétel lehetőségét nyilvánosan meghirdetni. Asztalok bérbeadásakor a Kft.-nél vezetett, a korábban bérbevételi szándéknyilatkozatot tett őstermelők nyilvántartásának alapján választhatók ki a bérlők.
  - a raktárakat határozott, egy évet meg nem haladó időtartamra bérbe adhatja az Alapító által megállapított bérleti díjak alkalmazásával. A raktárak bérbeadása során a Kft. köteles előnyben részesíteni a piacon árusító kereskedőket.

A fent megjelölt ügyekre vonatkozóan adott felhatalmazás eseteit kivéve az Alapító képviselő-testülete közvetlenül jogosult dönteni az Alapító tulajdonát képező ingatlanok hasznosításáról.

6. Az Alapító által a Kft.-re bízott önkormányzati tulajdonú ingatlanok, ingatlanrészek vonatkozásában a Kft. kezelési, üzemeltetési, karbantartási és hibaelhárítási feladatainak tételes felsorolását a jelen szerződés 1. sz. melléklete tartalmazza. E megállapodás értelmezése során a Kft.-re bízott ingatlanok, illetve ingatlanrészek pontos meghatározását a szerződés 2. sz. melléklete szerint kell figyelembe venni.

A Kft. feladatait, azok pontos meghatározását általános jelleggel az alábbiak szerint rögzítik a felek:

A Kft., mint ingatlankezelő köteles a 2. sz. mellékletben részletezett, Alapítói tulajdonban lévő ingatlanok fenntartására, tehát ezek üzemeltetésére és karbantartására.

Az üzemeltetés körében a Kft. köteles ellátni azokat a szolgáltatásokat, melyek a rendeltetésszerű használathoz folyamatosan szükségesek, ezek: a közüzemi szolgáltatások igénybevehetőségének biztosítása, a központi berendezések üzemeltetési feladatainak ellátása, valamint a közösségi célú terek, épületrészek rendeltetésre alkalmasságának folyamatos biztosítása.

A karbantartás körében a Kft. felel a kezelt ingatlanok állagának megóvásáért és a rendeltetésszerű használhatóság biztosítása érdekében szükséges megelőző és felújításnak nem minősülő javítási munkák elvégzéséért, illetőleg a közösségi célokat szolgáló berendezések cseréjéért, valamint folyamatosan végzi a hibaelhárítást.

A Kft. ingatlankezelési kötelezettségeinek körébe nem tartozik a felújítás, sem pedig olyan munkálatok elvégzése, melyek a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadások eszközzésével járnak.

Az üzemeltetés időtartama alatt a Kft. felel a 294/1 hrsz.-ú közterület üzemeltetésre átvett részének rendjéért, takarításáért és téli csúszásmentesítésért, a kárveszély viselésének terhe mellett.

7. A Városi Piac - Hamvay-kúria ingatlan együttesben lévő üzlethelyiségek, árusítóhelyek és más bérlemények bérleti díjait a Kft. jogosult beszedni, továbbá őt illeti a mélyparkoló területén lévő 4-es számú fizetőparkoló üzemeltetése során befolyó bevétel és a Városi Filmszínház bérleti díjának bevétele is. A Kft. jogosult beszedni a 294/1 hrsz.-ú ingatlan üzemeltetésre átvett részének hasznait, a parkolási célú hasznosítás során a Kft. legfeljebb a mélyparkolóban érvényesített árakat és díjakat alkalmazhatja.

Alapító átengedi a Kft.-nek a vásártartás jogát az év végi ünnepi vásár („Aranykapu”) megtartására. Az ezzel kapcsolatos feltételek biztosítására és a kárveszély viselésére teljeskörűen a Kft. köteles és őt illeti az ebből származó jövedelem is. A vásárt a Kft. által üzemeltetett ingatlanok területén kell megrendezni.

Az előbbieken felsorolt és a 2. sz. mellékletben részletesen körülírt ingatlanokért, ezek hasznosításának jogáért, a Kft. a 2007. 2008. évben 3 300 000,-Ft+ÁFA bérleti díjat fizet az Alapítónak, negyedéves bontásban, minden negyedévben utólag. Az éves bérleti díj mértéke évente, a Kft. üzleti tervének elfogadásakor kerül megállapításra.

8. Kft. ügyvezetőjének prémiumát és annak feltételeit az Alapító határozza meg. A prémium kifizetését az Alapító előre meghatározott eredményesség eléréséhez kötheti. A prémium feltételek meghatározásakor az Alapító képviselő-testülete figyelembe veszi a Kft. Felügyelő Bizottságának javaslatát.
9. A társaság működésére irányadó, a 96/1999. (VI. 24.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott Alapító okirat, a 39/2001. (III. 22.) sz. önkormányzati határozat 1. és 2. pontjával elfogadott Szervezeti és Működési Szabályzat, illetve Munkaügyi Szabályzat, valamint a társaság tevékenységére irányadó, a Városi Piac működési rendjéről szóló 2000. évi 26. (XI. 15.) sz. önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet. A jelen szindikátusi szerződésben rögzített megállapodások értelmezése és alkalmazása során az előbbieken foglaltakat figyelembe kell venni.

10. Szerződő felek kinyilvánítják azon akaratukat, hogy a jelen szindikátusi szerződésben és a Kft. Alapító okiratában kitűzött célok maradéktalan megvalósításával Gödöllő város polgárainak jobb ellátását kívánják szolgálni és ezért egymással kölcsönösen együttműködnek.

11. A jelen szerződés mellékletei:

- 1. számú melléklet (cím nélkül) a Kft. üzemeltetői feladatainak leírásáról,
- 2. számú melléklet, melynek címe: Felmérés a városi piac és a Hamvay kúria területén lévő ingatlanrészek használatáról, üzemeltetéséről.

A szindikátusi szerződést az Alapító képviselő-testülete 154/2001. (X. 18.) sz. önkormányzati határozatával hagyta jóvá, a szerződés egységes szerkezetben tartalmazza az Alapító Képviselő-testületének 34/2003. (II. 27.) sz. önkormányzati határozatával jóváhagyott kiegészítéseket és módosításokat és a 33/2004. (II. 26.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott módosításokat, a 73/2005. (III. 17.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott kiegészítéseket és módosításokat, a 42/2006. (III. 2.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott módosításokat, *valamint* a 32/2007. (II.22.)számú önkormányzati határozattal jóváhagyott módosításokat, *valamint a .../2008. sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott módosításokat.*

G ö d ö l l ő, 2008. április „ „

.....  
**Alapító Önkormányzat részéről:**  
**Dr. Gémesi György**  
**polgármester**

.....  
**A Kft. részéről:**  
**Vilhelm Ferenc**  
**ügyvezető igazgató**

**az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn**