



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 290.

MELLÉKLET: 5 db

TÁRGY: Javaslát a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti mélygarázs további üzemeltetésére

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

2025. november 27-i RENDES ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Berlinger Attila József polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

dr. Varga András osztályvezető

ELŐADÓ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

Berta Zoltán ügyvezető igazgató

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

HATÁROZAT SZÁMA:

..../2025. (...) GPB határozat

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

dr. Zsikó-Gál Klaudia
jegyző

Terjedelem: 1 + 8 oldal

Tisztelt Közgyűlés!

A Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti társasház pinceszintjén található mélygarázsban (továbbiakban: Mélygarázs) lévő gépkocsi beállók négy jogi személy tulajdonában vannak az alábbiak szerint:

- **Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata** tulajdonát képezik a 1931/A/4, 1931/A/5, 1931/A/7, 1931/A/8, 1931/A/9 hrsz-ú ingatlanok (összesen 39 db beálló);
- **RED-HMR Ingatlanhasznosító Kft.** tulajdonát képezik a 1931/A/6 (raktár), 1931/A/11 (egyéb helyiség) és 1931/A/10 (egyéb helyiség) és 1931/A/65 hrsz-ú (mélygarázs, 24 db beálló) ingatlanok;
- **INVESTEND Kft.** tulajdonát képezi a 1931/A/66 hrsz-ú ingatlan (mélygarázs, 6 db beálló);
- **K&H Bank Zrt.** tulajdonát képezi a 1931/A/2 hrsz-ú ingatlan (2 db beálló).

Fentiek alapján a Mélygarázsban az Önkormányzat 39 db, a RED-HMR Kft. 24 db, az INVESTEND Kft. 6 db, míg a K&H Bank Zrt. 2 db gépjármű beállóval rendelkezik, a beállók összes száma pedig 71 db.

Kezelői megállapodás

A tulajdonosok a Mélygarázs működtetéséhez szükséges feltételek biztosítása céljából 2020. december 1. napján – 2020. január 1-jei hatállyal - kezelési szerződést (*1. melléklet*) kötöttek a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-vel (a továbbiakban: Kezelő), melyben rögzítették a tulajdonostársak ezzel összefüggő, valamint a használatához kapcsolódó jogait és kötelezettségeit, a rendszeresen jelentkező költségek viselésének szabályait, a mélygarázs működtetésével, a gépjármű beállók közlekedési célú használatával kapcsolatos feladatokat.

A kezelési szerződésben rögzítésre kerültek a Kezelő főbb feladatai:

- a) a Mélygarázzsal kapcsolatos kiadások vezetése, nyilvántartása;
- b) kártyás beléptető rendszer bevezetése, gondoskodik az elektronikus beléptető kártyák elkészítéséről és kiadásáról az ügyfelek részére,
- c) a beléptető rendszer zavartalan üzemelése érdekében 24 órás műszaki ügyeleti rendszert biztosít; kamerás megfigyelő rendszert működtet; a Mélygarázs használati rendjét a Mélygarázs területén mindenki számára elérhető módon kifüggeszti;
- d) ügyfélszolgálatát munkanapokon 7:30-tól 15:30-ig, pénteken 13:30-ig rendelkezésre áll a Mélygarázzsal kapcsolatos panaszok, észrevételek, hibajelentések kezelésére;
- e) gondoskodik a feladatokat ellátó személyek felkészítéséről, az ügyviteli rendszer kialakításáról;

f) feladata a parkolás jelzőtábláinak, illetve az egyéb szükséges információs tábláknak a rendszeres karbantartása, szükség szerint pótlása;

g) feladata a biztonságos működést elősegítő és állagmegóvást szolgáló karbantartási tevékenység elvégzése;

h) gondoskodik a Mélygarázs tisztán tartásáról;

i) gondoskodik a Mélygarázs állagának, állandó felszerelési és berendezési tárgyainak ellenőrzéséről, biztonságos működtetéséről, így különösen a kiépített kamerarendszer, a Sprinkler rendszer, tűzjelző rendszer, a füstgáz érzékelő rendszer, elszívó rendszer, a tűzgátló kapuk, a be- és kiléptető rendszer, kapu, tűzivíz bekötő, a közlekedő utak, burkolatok ellenőrzéséről;

j) a felújítási munkák körébe nem tartozó karbantartási, illetve jogszabályok által kötelezően előírt karbantartási, egyéb hibaelhárítási munkákat jogosult és köteles megrendelni, elvégeztetni, ellenőrizni;

k) köteles az épületbiztosítással kapcsolatos ügyeket intézni, úgymint: kárbejelentés, kárigény érvényesítése, kár helyreállíttatása, ezek dokumentálása,

l) a személyi védelem érdekében biztosítja a Tűzoltóság által előírt tűzoltó palackok/porral oltók helyben történő rendelkezésre állását, ellenőrzését, szükség szerint pótlását;

m) figyelemmel kíséri a hatósági előírásokat, elkészíti/elkészítteti a tűzvédelmi szabályzatot, tűzriadó tervet, tűzvesélyességi osztályba sorolásokat, a kezelő személyeket az így elkészített szabályzat alapján oktatásban részesíti;

n) az esetleges üzemeltetési problémákat okozó meghibásodások okának feltárásában részt vesz, szükség esetén javításukat elvégezteti, leköveti;

o) jogosult a Mélygarázs zavartalan üzemeltetéséhez szükséges berendezésekre – a költséghatékonyság szem előtt tartásával – karbantartási szerződést kötni;

p) jogosult a Mélygarázs zavartalan és biztonságos működéséhez szükséges közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni, feladata a közüzemi fogyasztások ellenőrzése;

q) elvégzi a mérési pontok, adatok, mutatók követését, leolvasását, dokumentálását;

r) köteles gondoskodni a Mélygarázs kiadásaihoz szükséges tulajdonosi hozzájárulások begyűjtéséről és a kiadások, illetve pénzügyi kötelezettségek teljesítéséről, a Tulajdonostársak felé köteles a jelen pontban írt kötelezettségeiről elszámolni, köteles továbbá a Mélygarázzsal összefüggő eljárásairól felvilágosítást adni;

s) köteles évente – minden év február hónapjának végéig – írásban elszámolni a kiadásokkal és beszámolni a tevékenységéről;

t) a személyi és vagyoni károk rendezésére felelősségbiztosítást köt;

u) képviseli a Mélygarázs működésével és fenntartásával összefüggő ügyekben, a rendszerek üzemeltetői, fenntartói, karbantartói, valamint a hatóságok előtt a Tulajdonosokat.

A hatályos szerződés szerint a kezelői feladatok ellátásáért a tulajdonosok a tulajdonukban álló gépjármű beállók száma alapján 1.000.- (egyezer) Ft + (27%) ÁFA/hó/beálló díjat fizetnek a Kezelőnek, illetve parkolószám arányosan terhelik a tulajdonosokat az üzemeltetésből, karbantartásból, közüzemi díjakból származó átalány költségek, mely az Önkormányzat esetében 58.000.- Ft/hó + ÁFA összeget tesz ki.

A kezelési megállapodást a felek határozott időtartamra kötötték, a lejárat időpontja 2025. december 31.

A szerződő felek mindegyike úgy nyilatkozott, hogy elégedettek a kezelési szerződésben foglaltak teljesítésével, és támogatják a kezelési megállapodás meghosszabbítását.

A Kezelő által a mélygarázs üzemeltetéséhez kapcsolódó 2023., 2024. évi, és 2025. I-III. negyedévi költségek (vízdíj, elektromos áram díj, anyagköltségek, karbantartások) alakulásáról készített és benyújtott beszámolókat *(lásd: 2-4. melléklet)* vizsgálva megállapítható, hogy a tulajdonosok által havonta fizetett és parkolószám arányosan megállapított költségátalány (Önkormányzat esetében 58.000 Ft/hó) felülvizsgálata szükséges, mivel a befizetett átalány 2023. évtől kezdődően nem fedezi a ténylegesen felmerülő kiadásokat. Ettől az évtől a felmerült költségek minden esetben meghaladták a tulajdonosok által év közben befizetett költségátalány összegét. Ennek finanszírozása egyrészt a 2020-2021-2022. években keletkező maradvány összegekből, másrészt a tulajdonosok egyszeri befizetéséből történt.

A költségek 2023. évtől bekövetkező növekedését elsősorban az alábbiak indukálták:

- az üzemeltetéshez kapcsolódó közüzemi alapidíjak megemelkedése, ezen belül a rendelkezésre álló tűzivíz kapacitás alapidíjai;
- új szolgáltatásként internet végpont is létesült a mélygarázsban, ami a kiépült vagyonvédelmi (kamera) rendszer működéséhez volt szükséges.;
- az elmúlt időszakban szintén emelkedtek a külső szakemberek által végzett időszakos karbantartási munkák elvégzésének költségei is, melyek jellemzően a szellőző rendszer és a Spinkler oltórendszerre terjedtek ki;
- eseti jelleggel felmerültek nagyobb költségek a beléptető rendszer felújításakor (sorompó motor csere), illetve a teljes meglévő neon fénycső armatúrák korszerű ledes fényforrásokra lettek cserélve a hatékony és biztonságos közlekedés megteremtése érdekében.

A 2023-2025. évi tény adatokat és a 2026. évi várható kiadásokat az alábbi táblázat tartalmazza:

1. táblázat

Tulajdonos megnevezése	Gépkocsi beállók száma	Üzemeltetési költség 2023. tény (nettó Ft)	Üzemeltetési költség 2024. tény (nettó Ft)	Üzemeltetési költség 2025. I-IX. hó tény (nettó Ft)	Üzemeltetési költség 2026. terv (nettó Ft)	Költség-átalány összege 2025. év (nettó Ft/hó)	Költség-átalány éves (nettó Ft)	Költség-átalány javaslat 2026.01.01-től (nettó Ft/hó)	Költség-átalány javaslat 2026.01.01-től (nettó Ft/év)	Kezelési díj 2025. (Ft/db/hó)	Kezelési díj javaslat 2026. + 10 % (Ft/db/hó)
Szekszárd MJV Önkormányzata	39	1 169 399	1 125 227	767 583	1 098 592	58 000	696 000	91 550	1 098 600	39 000	42 900
RED-HMR Kft.	24	719 630	692 447	472 359	676 056	35 800	429 600	56 340	676 080	24 000	26 400
Investend Kft.	6	179 908	173 112	118 090	169 020	9 100	27 300	14 100	169 200	6 000	6 600
K&H Bank Zrt.	2	37 200	37 200	39 363	56 340	3 100	37 200	4 700	56 400	2 000	2 200
Összesen	71	2 106 137	2 027 986	1 397 395	2 000 008	106 000	1 190 100	166 690	2 000 280	71 000	78 100

Az üzemeltető – figyelemmel a kiadási tényadatokra – javasolja a kezelési szerződésben meghatározott költségátalány módosítását, ennek alapja a 2026. évi várható adatok. Ez az Önkormányzat esetében nettó 91.550 Ft/hó összeget jelentene.

Emellett a Kezelő javaslatot tett az őt, az üzemeltetési feladatok ellátásáért illető kezelési díj módosítására is. Ennek összege az alapszerződés megkötése (2020.) óta változatlan (1.000 Ft/beálló/hó) és a Kezelő 10 %-kal javasolja ennek módosítását 2026. január 1-től.

Hasznosítási megállapodás

Az érintett tulajdonosok közül az Önkormányzat és a RED-HMR Kft. külön – határozatlan idejű – megállapodásban (5. melléklet) bízták meg a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-t a tulajdonukat képező gépkocsi beállók hasznosításával (bérbeadásával). A másik két tulajdonos önmaga hasznosítja/használja a beállókat. A beállók hasznosításáról szóló szerződést az érintett felek határozatlan időtartamra kötötték, így annak meghosszabbítására, illetve új megállapodás létrejöttére ebből kifolyólag jelenleg nincs szükség. Az eredeti megállapodás szerint a két tulajdonostárs összesen 63 db parkolóhelyére terjedt ki a hasznosítás, 2022-ben azonban a RED-HMR Kft. jelezte, hogy 8 db saját tulajdonú parkolót maga kíván hasznosítani, így a hatályos szerződés 55 db beállóra terjed ki.

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. a 2025. II. negyedévi beszámolójában az alábbiakat fogalmazta meg a mélygarázs hasznosításával kapcsolatban:

A 4 tulajdonos által a Vagyonkezelő Kft-nek üzemeltetésre átadott mélygarázsban 71 parkolóhely található, melyből 55 férőhelyet hasznosít a Vagyonkezelő Kft., a fennmaradó 16 férőhelyet a tulajdonosok használják.

A mélygarázs hasznosításának adatai:

- a havi parkolóbérlet ár jelenleg 35.000 Ft/db, mely a használati szerződés 2.2.2 pont szerint került megállapításra: *„a beállók bérleti díja nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat közterületi parkolók üzemeltetéséről és a parkolási díjakról szóló 5/2015. (II.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében az I. díjzónába tartozó parkolókra megállapított bérleti díj. Hasznosító jogosult az önkormányzati rendeletben meghatározott díjnál magasabb összegű bérleti díjat megállapítani.”* A hatályos parkolási rendelet szerint a bérelt parkolóhely éves díja az I. díjzónában 420.000 Ft/év, mely 35.000 Ft/hó összeggel egyezik meg.
- a parkolóbérlet árának és a kapacitáskihasználtság alakulása az elmúlt években:
 - 2025.: 35.000 Ft/db kapacitás kihasználtság: 40,6 %
 - 2024.: 28.000 Ft/db kapacitás kihasználtság: 46,5 %
 - 2023.: 21.590 Ft/db kapacitás kihasználtság: 44,5 %

Javaslatok a mélygarázs hatékonyabb hasznosítására:

A városközponti mélygarázs kapacitás kihasználtsága nagyon alacsony, még az 50 %-ot sem éri el, a tulajdonosok számára nem a nyújtja lehetőségek szerinti maximális jövedelmet. A Vagyonkezelő Kft. javaslata, hogy az alábbi lehetőségek egyikének, vagy azok részbeni

együttes alkalmazásával nőjön a tulajdonosok jövedelmezősége, növekedjen a mélygarázs kihasználtsága (max. 30 parkolóval enyhítve ezzel is a belvárosi parkolási helyhiányt):

Javaslat 1: a havi bérletek árának csökkentése, és a díj csökkentésnél nagyobb mértékű kapacitás elérése. A jelenlegi 35.000 Ft/db havi teremgarázs díjjal szemben Társaságunk a kezelésében lévő garázsokat (közel 150 db) átlagosan havi 22.400 Ft-ért adja bérbe, de a belvárosi garázsok díja sem éri el a havonkénti 30.000 forintot (27.940 Ft/hó). A garázsok a független gépkocsitárolás mellett az esetek többségében villamos-energia szolgáltatással is felszereltek, sőt sokukban vezetékes víz és szennyvízelvezetés is van. A garázsokra ilyen bérleti díjak mellett mindig van bérlő, gyakorlatilag 100 %-os a kapacitáskihasználtság. Véleményünk szerint a mélygarázs magasabb díjért, kevesebbet nyújt a bérlőknek, részben erre vezethető vissza a gyenge kihasználtság.

Számítások a teremgarázs havi díjának csökkentésére (2026. évtől, **bruttó 22.500 Ft/hó vagy 25.000 Ft/hó összeggel, a jelenlegi 55 bérbeadható garázzsal számolva**):

2. táblázat

Verzió	Havi díj bruttó/db	Éves bevétel Ft nettó	Várható éves kiadás Ft nettó	Várható tulajdonosi nyereség Ft nettó
2025. évi várható kihasználtság: 40,6 %	35.000 Ft	7.384.000	3.000.000	4.384.000
80 %-os kapacitás kihasználtság	22.500 Ft	9.354.330	3.000.000	6.354.330
	25.000 Ft	10.393.700	3.000.000	7.393.700
75 %-os kapacitás kihasználtság	22.500 Ft	8.769.685	3.000.000	5.769.685
	25.000 Ft	9.744.094	3.000.000	6.744.094
70 %-os kapacitás kihasználtság	22.500 Ft	8.185.039	3.000.000	5.185.039
	25.000 Ft	9.094.488	3.000.000	6.094.488
65 %-os kapacitás kihasználtság	22.500 Ft	7.600.394	3.000.000	4.600.394
	25.000 Ft	8.444.882	3.000.000	5.444.882
60 %-os kapacitáskihasználtság	22.500 Ft	7.015.750	3.000.000	4.015.750
	25.000 Ft	7.795.276	3.000.000	4.795.276

A várható nyereséget tekintve a bruttó 22.500 Ft-os bérleti díjnál a határpont (ahol megegyezik a nyereség a jelenlegivel) 63,14 %-os kihasználtságnál, míg a bruttó 25.000 Ft/hó díj esetében 56,83 %-os kihasználtságnál áll fenn.

Javaslat2 (a kapacitáskihasználtság és a bevétel növelésére):

A mélygarázs hasznosítása helyi automatával, a jelenlegi bérletes rendszer fenntartása mellett. Ehhez jelentős beruházás szükséges, jegykiadó a sorompónál, jegyérvényesítő automata, rendszám észlelő kamerák, kapukat (rácsokat) vezérlő elektronika. A beruházás 2 vállalkozó által is beárzások alatt van, 2022-ben végzett hasonló tartalmú felmérés szerint akkor a beruházási költség nettó 10 millió forint volt. Ebben az esetben a jelenlegi bérletesek és bérleti díj bevétel megtartása mellett a szabad 33 parkolóhely tudna autósokat fogadni. A fennmaradó helyek a jelenleg érvényes övezeti óradíj (500 Ft) alkalmazásával várhatóan évi

4.9 millió forint többletbevételt hoznának a tulajdonosoknak (a számítás alapja: 2025. évi első 8 havi bevétel/parkolóhely övezeti díjjal indexálva).

Néhány megjegyzés a Vagyonkezelő Kft. által készített anyaghoz:

- A 2. sz. táblázatban feltüntetett éves várható kiadás az egész mélygarázs üzemeltetéséhez kapcsolódik, tehát az összes tulajdonos által erre fordított összeget tartalmazza. A hasznosítás megállapodásban azonban csak két tulajdonos vesz részt félként, így a rájuk eső kiadási összegeket kellene csak figyelembe venni. A megállapodás a 71 db beállóból csak 55 db-ra terjed ki, mivel a többi parkolóhelyet a tulajdonosa maga hasznosítja.
- A Vagyonkezelő Kft. csak a maga által üzemeltetett garázsok bérleti díjait vette alapul, nem tartalmazza az anyag a piacon egyébként alkalmazott bérleti díjakat.
- A jelenlegi díjhoz képest 2023-ban 62 % volt a bérleti díj mértéke (2025.: bruttó 35.000 Ft/db, 2023.: bruttó 21.590.- Ft), azonban a kapacitás kihasználtság csak 4 %-kal haladta meg a jelenlegit (2025: 40,6 %, 2023: 44,5 %). Tehát egy jóval alacsonyabb bérleti díj mellett sem volt számottevően magasabb a mélygarázs kihasználtsága, így nem feltétlenül várható, hogy a bérleti díj csökkentésével ez jelentősen megemelkedik.

Figyelemmel a fentiekre, továbbá arra, hogy a hasznosítási megállapodásban egy harmadik fél, a RED-HMR Kft. is képviselteti magát, javaslok, hogy a mélygarázs hasznosítására tett javaslatokat előzetesen vizsgálja meg a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság és ezt követően tegyen javaslatot a hasznosítási feltételek esetleges módosítására a közgyűlésnek.

Annak érdekében, hogy a Mélygarázs a jövőben is zavartalanul működhessen, javaslok a Közgyűlésnek a kezelői szerződés – fentebb részletezettek szerinti módosításokkal történő - meghosszabbítását további két esztendővel, továbbá a hasznosításra tett javaslatok vizsgálatát.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2025. november 24.

Berlinger Attila József
polgármester

Határozati javaslat
Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének
.../2025. (XI.27.) határozata
a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti mélygarázs üzemeltetéséről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése

1. jóváhagyja a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti mélygarázs tulajdonosai és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. között létrejött kezelési megállapodás 2027. december 31-ig terjedő meghosszabbítását az alábbi módosításokkal:

- Figyelemmel az üzemeltetési költségek alakulására, a kezelési megállapodás IV.1. pontjában rögzített költségátalányok 2026. január 1-től a következőképpen kerüljenek megállapításra:

Szekszárd MJV Önkormányzat:	91.550 Ft + (27%) ÁFA/hó
RED-HMR Kft.:	56.340 Ft + (27%) ÁFA/hó
Investend Kft.:	14.100 Ft + (27%) ÁFA/hó
K&H Bank Zrt.: Tulajdonos4:	4.700 Ft + (27%) ÁFA/hó

- A kezelési megállapodás IV.5. pontjában rögzített kezelői díj mértéke 2026. január 1-től 1.100.- Ft + ÁFA/hó/beálló.

Határidő: 2025. november 27.

Felelős: Berlinger Attila József alpolgármester

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt az 1. pontban foglaltak alapján a módosító szerződés elkészítésére.

Határidő: 2025. december 10.

Felelős: dr. Zsikó-Gál Klaudia jegyző

3. felhívja a polgármestert és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjét az elkészített szerződésmódosítás aláírására.

Határidő: 2025. december 19.

Felelős: Berlinger Attila József polgármester
Berta Zoltán ügyvezető igazgató

4. felkéri a Gazdasági és Pénzügyi Bizottságot, hogy vizsgálja meg Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.-nek a mélygarázs jövőbeni hasznosítása tárgyában tett javaslatait és a vizsgálatot követően tegyen javaslatot a közgyűlésnek azok esetleges módosítására.

Határidő: 2026. január 31.

Felelős: Szollár Zoltán elnök
Berta Zoltán ügyvezető igazgató

MEGÁLLAPODÁS

a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti mélygarázs kezeléséről

amely létrejött egyrészről a

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8., képviselője: Ács Rezső polgármester, törzsszáma: 15416566) mint **Tulajdonos1**,

RED-HMR Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7030 Paks, Fehérvári út 31., cégjegyzékszáma: 17-09-011843, adószáma: 25426511-2-17, képviselője: Péri László ügyvezető) mint **Tulajdonos2**,

INVESTEND Befektetési és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 7100 Szekszárd, Széchenyi u. 21. III. em. 43., cégjegyzékszáma: 17-09-001687, adószáma: 11281740-2-17, képviselője: Szabó Miklós ügyvezető) mint **Tulajdonos3**, valamint a

K&H Bank Zrt. (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszám: 01-10-041043, adószáma: 10195664-4-44, képviselője: a banki fiókhálózattal kapcsolatos ingatlangazdálkodási ügyekben eljárni jogosult K&H Csoportszolgáltató Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9., cégjegyzékszáma: 01-09-671000, adószáma: 12372443-4-43, 17780120-5-44) mint **Tulajdonos4**, - a továbbiakban – **Tulajdonosok**,

másrészről a

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., cégjegyzék száma: Cg. 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, képviselője: Bartal Zoltán ügyvezető) mint kezelő - a továbbiakban: **Kezelő** - között az alábbiak szerint:

I. Előzmények

- I.1. Felek megállapítják, hogy a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti Társasház pinceszintjén található mélygarázst alkotó ingatlanok a tulajdonukban vannak.
- I.2. Felek rögzítik, hogy a megállapodás tárgyát képező mélygarázs működtetése és kezelése kapcsán korábban egymással határozott idejű szerződéseket kötöttek, melyek lejártak. Felek jelen megállapodással a lejárt idejű szerződéseket kívánják egymással, immár egységes szerkezetben újra kötni.

II. A szerződés tárgya

- II.1. A mélygarázst alkotó ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog jelenleg a következők szerint illeti meg feleket:

Tulajdonos1 tulajdonában lévő ingatlanok:

- | | |
|-------------------|--|
| a) 1931/A/4 hrsz. | egyéb helyiség 435 m ² , amely közlekedő terület, behajtó, belső út, kihajtó, |
| b) 1931/A/5 hrsz. | 10 db beálló |
| c) 1931/A/7 hrsz. | 5 db beálló |
| d) 1931/A/8 hrsz. | 16 db beálló |
| e) 1931/A/9 hrsz. | 8 db beálló |

Tulajdonos2 tulajdonában van:

- | | |
|--------------------|---------------------------------|
| f) 1931/A/6 hrsz. | raktár 21 m ² |
| g) 1931/A/11 hrsz. | egyéb helyiség 7 m ² |
| h) 1931/A/10 hrsz. | egyéb helyiség 7 m ² |

Tulajdonos2 24/30-ad és Tulajdonos3 6/30-ad részbeni közös tulajdonában van a következő ingatlan:

i) 1931/A/1 hrsz. egyéb helyiség 732 m², 30 db beálló

Tulajdonos4 tulajdonában van:

j) 1931/A/2 hrsz. garázs 26 m².

II.2. A II/1. pontban részletezettek alapján a mélygarázsban Tulajdonos1 összesen 39 db, Tulajdonos2 összesen 24 db, Tulajdonos3 összesen 6 db, Tulajdonos4 összesen 2 db beállóval rendelkezik. A fentiek szerint a felek által figyelembe vett gépjármű beállók összes száma 71 db; az egyes Tulajdonosokat megillető beállók aránya így a következő: Tulajdonos1: 39/71, Tulajdonos2: 24/71, Tulajdonos3: 6/71, Tulajdonos4: 2/71.

II.3. Szerződő Felek jelen szerződést a Mélygarázs működtetésével, a gépjármű beállók közlekedési célú használatával kapcsolatos feladatok ellátása, kezelése céljából kötik. Tulajdonosok jelen megállapodás aláírásával a Mélygarázs kezelői feladatainak ellátása céljából megbízzák a Kezelőt, aki a megbízást a megállapodás aláírásával elvállalja.

II.4. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen kezelési megállapodás tárgyát a fentiekben részletezett ingatlanok (továbbiakban együttesen: Mélygarázs) képezik.

II.5. A birtoklás és használat tekintetében felek megállapodnak abban, hogy a mélygarázs jelenleg közlekedés céljára szolgáló területrészeit valamennyi, a II/1. pont szerinti beállók használatára feljogosított személy jogosult – a beállók rendeltetésszerű használata érdekében - igénybe venni.

II.6. Tulajdonostársak hozzájárulnak, hogy az egyes Tulajdonosok, valamint képviselőik, illetve a III.4.a) pontban írt rendszerek ellenőrzésére és karbantartására megfelelően feljogosított szervezetek és személyek a mélygarázs használata és üzemeltetése érdekében térítésmentesen vegyék igénybe a mélygarázs területét. Az igénybevétel nem eredményezheti a Tulajdonostársak és a beállók használóinak szükségtelen zavarását.

III. Szerződő felek jogai és kötelezettségei

III.1. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodással a céljuk az, hogy a mélygarázs működtetéséhez szükséges feltételeket biztosítsák és rögzítsék a Tulajdonostársak és a Kezelő ezzel összefüggő, valamint a használatához kapcsolódó jogait és kötelezettségeit.

III.2. Kezelő Mélygarázs üzemeltetésével kapcsolatos kötelezettségei a következők:

a) a Mélygarázzsal kapcsolatos kiadások vezetése, nyilvántartása;

b) kártyás beléptető rendszert vezet be, gondoskodik az elektronikus beléptető kártyák elkészítéséről és kiadásáról az ügyfelek részére,

- c) a beléptető rendszer zavartalan üzemelése érdekében 24 órás műszaki ügyeleti rendszert biztosít; kamerás megfigyelő rendszert működtet; a Mélygarázs használati rendjét a Mélygarázs területén mindenki számára elérhető módon kifüggeszti;
- d) ügyfélszolgálat munkanapokon 7:30-tól 15:30-ig, pénteken 13:30-ig rendelkezésre áll a Mélygarázzsal kapcsolatos panaszok, észrevételek, hibajelentések kezelésére;
- e) gondoskodik a feladatokat ellátó személyek felkészítéséről, az ügyviteli rendszer kialakításáról;
- f) feladata a parkolás jelzőtábláinak, illetve az egyéb szükséges információs tábláknak a rendszeres karbantartása, szükség szerint pótlása;
- g) feladata a biztonságos működést elősegítő és állagmegóvást szolgáló karbantartási tevékenység elvégztetése;
- h) gondoskodik a Mélygarázs tisztán tartásáról;
- i) gondoskodik a Mélygarázs állagának, állandó felszerelési és berendezési tárgyainak ellenőrzéséről, biztonságos működtetéséről, így különösen a kiépített kamerarendszer, a Sprinkler rendszer, tűzjelző rendszer, a füstgáz érzékelő rendszer, elszívó rendszer, a tűzgátló kapuk, a be- és kiléptető rendszer, kapu, tűzivíz bekötő, a közlekedő utak, burkolatok ellenőrzéséről;
- j) a felújítási munkák körébe nem tartozó karbantartási, illetve jogszabályok által kötelezően előírt karbantartási, egyéb hibaelhárítási munkákat jogosult és köteles megrendelni, elvégeztetni, ellenőrizni;
- k) köteles az épületbiztosítással kapcsolatos ügyeket intézni, úgymint: kárbejelentés, kárigény érvényesítése, kár helyreállíttatása, ezek dokumentálása,
- l) jelen szerződésben rögzített feladatok biztonságos elvégzése és a személyi védelem érdekében biztosítja a Tűzoltóság által előírt tűzoltó palackok/porral oltók helyben történő rendelkezésre állását, ellenőrzését, szükség szerint pótlását;
- m) figyelemmel kíséri a hatósági előírásokat, elkészíti/elkészítteti a tűzvédelmi szabályzatot, tűzriadó tervet, tűzveszélyességi osztályba sorolásokat, a kezelő személyeket az így elkészített szabályzat alapján oktatásban részesíti;
- n) az esetleges üzemeltetési problémákat okozó meghibásodások okának feltárásában részt vesz, szükség esetén javításukat elvégezteti, leköveti;
- o) jogosult a Mélygarázs zavartalan üzemeltetéséhez szükséges berendezésekre – a költséghatékonyság szem előtt tartásával – karbantartási szerződést kötni;
- p) jogosult a Mélygarázs zavartalan és biztonságos működéséhez szükséges közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni, feladata a közüzemi fogyasztások ellenőrzése;
- q) elvégzi a mérési pontok, adatok, mutatók követését, leolvasását, dokumentálását;

r) köteles gondoskodni a Mélygarázs kiadásaihoz szükséges tulajdonosi hozzájárulások begyűjtéséről és a kiadások, illetve pénzügyi kötelezettségek teljesítéséről, a Tulajdonostársak felé köteles a jelen pontban írt kötelezettségeiről elszámolni, köteles továbbá a Mélygarázzsal összefüggő eljárásairól felvilágosítást adni;

s) köteles évente – minden év február hónapjának végéig – írásban elszámolni a kiadásokkal és beszámolni a tevékenységéről;

t) a személyi és vagyoni károk rendezésére felelősségbiztosítást köt;

u) képviseli a Mélygarázs működésével és fenntartásával összefüggő ügyekben, a rendszerek üzemeltetői, fenntartói, karbantartói, valamint a hatóságok előtt a Tulajdonosokat.

III.3. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy nem tartozik Kezelő feladatai közé a Tulajdonosokat terhelő beruházásokhoz, felújításokhoz (pl.: parkolóhelyek burkolatának nagy felületű felújítása) kapcsolódó munkálatok elvégzése/elvégeztetése. A Kezelő a jelen megállapodás III.4.a) pontjában írt szokásos költségek viselésén felüli kiadások vonatkozásában – a Tulajdonosokat közvetlenül fenyegető azonnal elhárítandó kárveszély esetét kivéve – csak a Tulajdonosok egyhangú hozzájárulása esetén vállalhat kötelezettségeket.

III.4. Tulajdonosokat jelen szerződésből eredően az alábbi kötelezettségek terhelik:

a) biztosítják a Mélygarázs egészének működtetéséhez, fenntartásához, karbantartásához kapcsolódó valamennyi költséget és kiadást az alábbiak szerint:

- a teremgarázs tűzivíz bekötő vezetéke,
- Sprinkler tűzoltó berendezése és rendszere,
- a tűzjelző rendszer és egységei,
- a füstgázérzékelő rendszer és egységei,
- az elszívó rendszer és egységei,
- a beléptető és kiléptető rendszer, kapu, portahelyiség, valamint
- a közlekedő utak, illetve a valamennyi beálló használata érdekében igénybe vett helyiségek és területrészek tisztán tartása és karbantartása,
- a Mélygarázs közmű kiadásai – így az áram, víz- és csatorna, valamint telefon, és egyéb adatátviteli szolgáltatások,
- üzemeltetési díj,
- az egyéb kiadások.

Tulajdonosok a felsorolt költségeket a tulajdonukban álló gépjármű beállók száma alapján megállapított arányok szerint viselik.

b) biztosítják a Kezelő (képviselői, megbízottjai) számára a Mélygarázs teljes területének, a működtetéshez szükséges ingatlanrészeknek a térítésmentes igénybevételét a kezeléssel kapcsolatos feladatkörben;

c) szükség esetén gondoskodnak a tulajdonukban lévő gépjármű beállók fizikai lezárásáról annak érdekében, hogy jogosulatlan személy a beállót ne használhassa;

d) térítés nélkül engedélyezik a III.4.a) pontban részletesen körül írt rendszerek elemeinek elhelyezéséhez, működtetéséhez és üzemeltetéséhez szükséges ingatlan részek használatát, igénybevételét;

e) kötelesek írásban értesíteni a Kezelőt a Mélygarázsban lévő ingatlanok tulajdonosában bekövetkezett változásról 8 napon belül.

III.5. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Kezelő kötelezettsége nem foglalja magában a Mélygarázsban parkoló gépjárművek őrzésének, vagyonvédelmének kötelezettségét, továbbá a gépjármű beállókban lévő gépjárművek jogosultságának vizsgálatát a beálló használatára vonatkozóan.

III.6. A Tulajdonosok meghatalmazzák a Kezelőt, hogy a jelen kezelési szerződés szerint ellátandó feladatok és egyéb tevékenységek teljesítése során őket teljes körűen képviselje, helyettük és nevükben eljárjon.

III.7. Szerződő Felek rögzítik, hogy Tulajdonos3 és Tulajdonos4 a tulajdonukat képező gépjármű beállót maguk hasznosítják. Tulajdonos1 és Tulajdonos2 a tulajdonukat képező gépjármű beálló hasznosításával a Kezelőt bízzák meg, a megbízás feltételeit Tulajdonos1 és Tulajdonos2 a Kezelővel kötött külön hasznosítási szerződésben rögzítik.

IV. Tulajdonosokat terhelő fizetési kötelezettségek

IV.1. Költségviselési kötelezettség:

IV.1.1. A Tulajdonosokat jelen megállapodás aláírásakor – a III.4.a) pontban részletezettek szerint - az alábbi rendszeres, havonként fizetendő – 1. sz. mellékletben meghatározott – költségviselési kötelezettség terheli:

Tulajdonos1:	58.000 Ft + (27%) ÁFA/hó
Tulajdonos2:	35.800 Ft + (27%) ÁFA/hó
Tulajdonos3:	9.100 Ft + (27%) ÁFA/hó
Tulajdonos4:	3.100 Ft + (27%) ÁFA/hó

IV.1.2. Kezelő a IV.1.1. pontban rögzített költségekről számlát bocsát ki, melyet a tárgyhónapot megelőző hónap 5. napjáig megküld a Tulajdonosoknak. A számlákat a Tulajdonosok havonként előre, a tárgyhónapot megelőző hónap 20. napjáig teljesítik Kezelő Takarékbank Zrt-nél vezetett, 50300154-15311698 számú bankszámlájára történő befizetéssel vagy átutalással.

IV.1.3. Tulajdonosok a rendszeres, havonkénti költségviselés összegét évente felülvizsgálják és szükség szerint, a Kezelő VI.1. pont szerinti beszámolója alapján módosítják. Amennyiben a tulajdonosi befizetések összege év végén nem fedezi az igazolt, tárgyévben felmerült kiadásokat, akkor a Tulajdonosok a II.2. pont szerinti tulajdoni hányaduk arányában kötelesek a különbözetet – számla ellenében - egyösszegben a Kezelő részére megfizetni.

IV.2. Kezelői díj:

IV.2.1. A jelen megállapodásban rögzített kezelői feladatok ellátásáért a Tulajdonosok a tulajdonukban álló gépjármű beállók száma alapján 2020. december 31-ig 1.000.- Ft (azaz egyezer forint) + (27%) ÁFA/hó/kezelői díjat fizetnek a Kezelőnek a jelen szerződés IV.1.2.-IV.1.3. pontjaiban foglaltak szerint, a Kezelő által kiállított számla ellenében.

IV.2.2. A 2020. december 31-ét követő időszakra vonatkozóan a Felek a kezelői díj összegét újra tárgyalják. Amennyiben a 2021. január 1. napjától érvényes kezelői díj összegében a Szerződő Feleknek legkésőbb 2020. december 15-ig nem sikerül megállapodni, úgy a jelen megállapodás 2020. december 31. napjával megszűnik.

V. Kapcsolattartás:

V.1. Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen szerződés hatálya alá tartozó kérdésekben – alább kijelölt kapcsolattartóikon keresztül – legalább évente egyeztetést folytatnak. Amennyiben a kialakult helyzet alapján szükségessé válik, úgy – a másik fél képviselőjének írásbeli értesítésével egyidejűleg – bármelyik fél rendkívüli egyeztetést kezdeményezhet. Szerződő Felek a lefolytatott egyeztetésekről emlékeztetőt vesznek fel.

V.2. Kapcsolattartók:

Tulajdonos1 részéről:

Név: Rozinka Attila a Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság vezetője,

Telefon: 0620/420-0757

E-mail: rozinka.attila@szekszard.hu

Tulajdonos2 részéről:

Név: Péri László ügyvezető,

Telefon: 0630/267-7605

E-mail: peri.laszlo@ujhazpaks.hu

Tulajdonos3 részéről:

Név: Szabó Miklós ügyvezető,

Telefon: 0630/947-4399

E-mail: investendkft@gmail.com

Tulajdonos4 részéről:

Név: K&H Csoportszolgáltató Kft. ügyvezető,

Telefon: 06 1 328-90-00; 06-1 461-43-82

E-mail: ingatlan@kh.hu

Kezelő részéről:

Név: Bartal Zoltán ügyvezető igazgató,

Telefon: 0620/413-4439

E-mail: bartal@vagyonkezelokft.hu

V.3. Felek a kapcsolattartók személyében történő változást haladéktalanul kötelesek írásban közölni egymással. A kapcsolattartók személyében bekövetkező változás nem eredményezi a szerződés módosítását.

- V.4. Felek a cégjegyzékben nyilvántartott adataikban, így különösen a székhelyükben, képviselőikben, bankszámlaszámaikban bekövetkező változásról kötelesek a másik felet a változás bekövetkezését (bejegyzését) követő 10 (tíz) napon belül értesíteni. Felek adataiban történő változás nem eredményezi a szerződés módosítását.
- V.5. Bármely, a Felek között a szerződés vagy jogszabály által előírt jognyilatkozatot írásban kell megtenni. A jognyilatkozat azon a napon tekinthető közöltnek, amelyen személyes kézbesítés esetén a másik Fél a jognyilatkozatot tartalmazó iratot átvette, postai tértivevényes küldeményként való kézbesítés esetén a postai tértivevényen az átvétel időpontjaként feltüntetett napon. A postán küldött iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadta, továbbá, ha a postai kézbesítés a jelen szerződésben megjelölt vagy a másik Féllel a szerződéskötést követően írásban közölt székhelyen vagy levelezési címen akadályba ütközött. Ha a kézbesítés azért volt sikertelen, mert a címzett az iratot nem vette át - postai szolgáltató útján történő kézbesítés esetén a másik Félhez „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza - az iratot a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni. A szerződéssel összefüggésben kizárólag írásban tehető a másik Féllel szemben hatályos jognyilatkozat. A szóban tett jognyilatkozatot a Felek érvénytelennek tekintik.
- V.6. Felek a hagyományos postai levelezésen túl, a gyors információcsere érdekében a szerződés teljesítésére vonatkozóan a kapcsolatot szóban és e-mailen keresztül is tartják. A kapcsolattartás során az e-mailen megküldött értesítést akkor tekintik közöltnek, ha azt a levelezőrendszer visszaigazolta. A Felek által szóban egyeztetett megállapodást pedig elfogadottnak kell tekinteni, ha arról írásbeli emlékeztető készül, az email-en megküldésre kerül az érintettek részére, és azt a Felek által kijelölt Szakmai kapcsolattartók elfogadják.

VI. Adatszolgáltatás, nyilvántartás, elszámolás

- VI.1. Szerződő Felek megállapodnak, hogy Kezelő a Mélygarázs tárgyévi működtetéséről tárgyévet követő év február végéig a Tulajdonosok részére beszámolót készít, amely tartalmazza a Mélygarázs működtetésével kapcsolatban felmerülő költségeket, költségnemenkénti bontásban.
- VI.2. Felek kötelezik magukat, hogy a II.1. pont szerinti ingatlanok tulajdonjogának bármilyen átruházása esetén a jelen megállapodásban foglaltakat az új tulajdonosokkal megismertetik, és egyben biztosítják, hogy az új tulajdonosok ezen megállapodásban rögzített kötelezettségeket magukra nézve kötelezőnek fogadják el. Az ezen rendelkezést megszegő tulajdonos köteles az így okozott kárt a feleknek megfizetni.

VII. Szerződés hatálya, megszűnése

- VII.1. Szerződő Felek jelen szerződést 2020. január 1. napjától 2021. december 31-ig terjedő, határozott időre kötik.
- VII.2. Szerződésszegés esetén a sérelmet szenvedett Szerződő Fél köteles a másik Szerződő Felet – kifogásai egyidejű megjelölésével – a szerződésszegés megszüntetésére



megfelelő határidő kitűzésével felszólítani. Rendkívüli felmondásnak a határidő eredménytelen eltelte esetén van helye.

VII.3. Jelen szerződés vonatkozásában Kezelő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- a) A nyilvántartási, elszámolási vagy adatszolgáltatási kötelezettség elmulasztása.
- b) A jelen szerződés III. pontjában foglalt kötelezettségek súlyos megszegése.

VII.4. Jelen szerződés vonatkozásában Tulajdonosok részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- a) A tulajdonos költségviselési, díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget.
- b) A tulajdonos együttműködési kötelezettségét súlyosan megszegi.

VIII. Záró rendelkezések

VIII.1. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok érvényességi feltétele az írásbeli alak. Jelen szerződést a Felek csak előzetes egyeztetés alapján kialakított közös megállapodással, írásban módosíthatják.

VIII.2. Felek a jelen szerződés teljesítésével kapcsolatban tudomásukra jutott üzleti és egyéb titkot, a másik félre vonatkozó adatot a másik fél hozzájárulása nélkül nem jogosultak felfedni, illetve azok megőrzésére kötelesek. A másik fél előzetes jóváhagyása nélkül titkos információt egyik fél sem tehet közzé, illetve nem bocsáthat harmadik személy rendelkezésére, kivéve, ha ezt hatályos jogszabály alapján bíróság vagy más hatóság kötelező érvénnyel elrendeli.

VIII.3. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés bármelyik rendelkezése utóbb érvénytelennek, vagy teljesíthetetlennek minősül, a szerződés többi részét érvényesnek tekintik, kivéve, ha a Felek a szerződést az érvénytelen, vagy teljesíthetetlen rész nélkül nem kötötték volna meg. Felek vállalják, hogy egymással kölcsönösen együttműködve jóhiszeműen megkísérelnek az érvénytelen, vagy teljesíthetetlen rész feltételeihez legközelebb álló, új feltételekben megállapodni.

VIII.4. Szerződő Felek az elérni kívánt cél érdekében kölcsönösen és folyamatosan együttműködnek, a teljesítés bármilyen ok miatt történő veszélyeztetése esetén egymást haladéktalanul értesíteni kötelesek oly módon, hogy ezáltal bármelyikük érdekkörében felmerülő károkozástól egymást óvják.

VIII.5. Szerződő Felek megállapítják, hogy Kezelő megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltaknak, miszerint átlátható szervezet, mert olyan gazdálkodó szervezet, amelyben Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os részesedéssel rendelkezik.

VIII.6. Szerződő felek rögzítik, hogy jelen szerződésben szerepelő személyes adataikat a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló az Európai Parlament és a Tanács 2016. április 27. napján elfogadott 2016/679. számú rendelet (a továbbiakban: „GDPR”) 6. cikk (1) bekezdésének b) pontja alapján jelen megállapodás teljesítése érdekében kezelik.

VIII.7. Jelen szerződés tekintetében a magyar jog az irányadó. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései irányadók.

VIII.8. A szerződő felek a jelen szerződés kapcsán felmerülő jogvitáikat elsősorban tárgyalások útján rendezik, ezek eredménytelensége esetére elbírálásukra – hatáskörtől függően – a Szekszárdi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

VIII.9. Jelen szerződést a Felek Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 260/2019. (XII.23.) számú határozatának felhatalmazása alapján kötötték meg.

VIII.10. Jelen szerződés 9 számozott oldalból áll és 7 db egymással mindenben megegyező példányban készült, amelyből 3 példány a Tulajdonos1-t, 1-1 példány a Tulajdonos2-t, a Tulajdonos 3-t, a Tulajdonos 4-t és a Kezelőt illeti meg.

Szerződő Felek jelen szerződést kölcsönösen elolvasták és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jognyilatkozat tételére jogosult képviselőik útján jóváhagyólag aláírták.

Szekszárd, 2020. december 1.

Szekszárd Megyei Jogú Város
Önkormányzata

Ács Rezső polgármester
Tulajdonos1

INVESTEND Befektetési és Tanácsadó Kft.

Szabó Miklós ügyvezető
Tulajdonos3

RED-HMR Ingatlanhasznosító Kft.

Péri László ügyvezető

K&H Csoportszolgáltató Kft.
Tulajdonos2
1065 Budapest,
Lechner Ödön fasor 9.
Adószám: 12971443-4-43
Csoport azonosító:
17.

Beck Ottó
Műszaki igazgató

K&H Csoportszolgáltató Kft.

a K&H Bank Zrt. nevében és javára

Seres Márton ügyvezető igazgató

Beck Ottó igazgató

Tulajdonos4

Szekszárdi Vagyónkezelő Kft.

Bartal Zoltán ügyvezető igazgató
Kezelő

Ellenjegyzés Tulajdonos1 részéről	Ellenjegyző neve és beosztás	Dátum	Aláírás
Pénzügyi ellenjegyzés	Tamási Anna igazgatóságvezető	2020-12-01	Tamasi
Jogi ellenjegyzés	dr. Gábor Ferenc jegyző	2020 DEC 01.	Gabor

Mélygarázs elszámolás 2023.01.01-12.31.

1. szerződés Hasznosítás			
	Nettó	Szekszárd MJV Önkormányzat (39)	Red-HMR (16)
összes bevétel (39+16=55 db)	4 981 000	3 531 982	1 449 018
fizetendő hasznosítási díj 30.000 Ft/hó		30 000	20 000
összesen fizetendő hasznosítási díj		360 000	240 000
Egyenleg		3 171 982	1 209 018

600 000

2.szerződés Megállapodás					
Költségek: (71 db beálló)		Szekszárd MJV Önk (39)	Red-HMR (24)	Investend (6)	K&H Bank (2)
vízdíj	209 768	115 225	70 907	17 727	5 909
áram díj	244 045	134 053	82 494	20 624	6 875
anyag ktg (fénycső, csőbilincs, patron..)	47 450	26 064	16 039	4 010	1 337
karbantartás (tűzoltó kész. Karb., vagyonvédelem)	965 877	530 552	326 494	81 623	27 208
ellenőrzést ellátók bére	54 000	29 662	18 254	4 563	1 521
Internet	87 266	47 935	29 498	7 375	2 458
automata kapu motor csere	520 500	285 908	175 944	43 986	14 662
összesen:	2 128 906	1 169 399	719 630	179 908	59 969
befizetett összeg ktg fedezésre megáll. Sz.		58000 Ft/hó	35800 Ft/hó	9100 Ft/hó	3100Ft/hó
2023. január 1-december 31.	1 272 000	696 000	429 600	109 200	37 200
egyenleg*:	-856 906	-473 399 Ft	-290 030 Ft	-70 708 Ft	-22 769 Ft
2020-2021-2022. évek felújítási alap maradvár	1 189 453				
Felújítási alap egyenleg 2023. december 31-én	329 547				
3. szerződés Kezelés					
beállonként fizetendő díj 1000 Ft/beálló/hó		39 000	24 000	6 000	2 000
2023. január 1- december 31.		468 000	288 000	72 000	24 000

Parkolóhely díja:

Nettó: 17.000.- Ft/hó



SZEKSZÁRDI VAGYONKEZELŐ KFT.
7100 SZEKSZÁRD, BEZERÉDJ U. 2.
adószám: 11283120-2-17

Szám: 2672/2025.

Tárgy: Tájékoztatás elszámolásról
Üi.: Wingert Róbert
Tel.: 74/510-422
Email: wingert@vagyongkezelokft.hu

Szekszárd M. J. Város Polgármesteri Hivatala

Szekszárd

Béla király tér 8.

A Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatt található mélygarázs kezeléséről szóló üzemeltetési megállapodás 2.2 pontja alapján a Tulajdonosok a rendszeres, havonkénti költségviselés összegét évente felülvizsgálják és szükség szerint, a Kezelő VI.1. pont szerinti beszámolója alapján módosítják. Amennyiben a tulajdonosi befizetések összege év végén nem fedezi az igazolt, tárgyévben felmerült kiadásokat, akkor a Tulajdonosok a II.2. pont szerinti tulajdoni hányaduk arányában kötelesek a különbözetet – számla ellenében - egyösszegben a Kezelő részére megfizetni.

A fent leírtak alapján mellékelten megküldöm a 2024. évről szóló beszámolómat, továbbá a tárgyévben a tulajdoni hányaduk alapján felmerült plusz kiadásról szóló számlánkat.

Szekszárd, 2025. szeptember 9.

Tisztelettel:

Berta Zoltán
ügyvezető igazgató



Melléklet: 2 lap

Mélygarázs elszámolás 2024.01.01-12.30.

1. szerződés Hasznosítás			
	Nettó	Szekszárd MJV Önkormányzat (39)	Red-HMR (16)
összes bevétel (39+16=55 db)	6 768 429	4 799 431	1 968 998
fizetendő hasznosítási díj 30.000 Ft/hó		30 000	20 000
összesen fizetendő hasznosítási díj		270 000	180 000
Egyenleg		4 529 431	1 788 998

2. szerződés Megállapodás					
		Szekszárd MJV Önk (39)	Red-HMR (24)	Investend (6)	K&H Bank (2)
Költségek: (71 db beálló)					
vízdíj	597 216	328 048	201 876	50 469	16 823
áram díj	218 087	119 794	73 720	18 430	6 143
anyag ktg (fénycső, csőbillincs, patron..)	11 190	6 147	3 783	946	315
karbantartás (tűzoltó kész. Karb., vagyonvédel)	1 167 997	641 576	394 816	98 704	32 901
ellenőrzést ellátók bére	54 000	29 662	18 254	4 563	1 521
összesen:	2 048 490	1 125 227	692 447	173 112	57 704
befizetett összeg ktg fedezésre megáll. Sz.		58000 Ft/hó	35800 Ft/hó	9100 Ft/hó	3100Ft/hó
2024. január 1-december 31.		696 000	429 600	109 200	37 200
egyenleg*:		-429 227 Ft	-262 847 Ft	-63 912 Ft	-20 504 Ft
3. szerződés Kezelés					
beállonként fizetendő díj 1000 Ft/beálló/hó		39 000	24 000	6 000	2 000
2024. január 1- december 31.		468 000	288 000	72 000	24 000

Mélygarázs elszámolás 2025.01.01-09.30.

1. szerződés Hasznosítás			
	Nettó	Szekszárd MJV Önkormányzat (39)	PS-Viaprime (16)
összes bevétel (39+16=55 db)	6 696 837	4 748 666	1 948 171
fizetendő hasznosítási díj 30.000 Ft/hó		30 000	20 000
összesen fizetendő hasznosítási díj		270 000	180 000
Egyenleg		4 478 666	1 768 171

2.szerződés Megállapodás					
Költségek: (71 db beálló)		Szekszárd MJV Önk (39)	PS-Viaprime(24)	Investend (6)	K&H Bank (2)
vízdíj	357 673	196 468	120 904	30 226	10 075
áram díj	91 157	50 072	30 814	7 703	2 568
anyag ktg (fénycső, csőbilincs, patron..)	171 200	94 039	57 870	14 468	4 823
karbantartás (tűztoltó kész. Karb., vagyonvédele	736 865	404 757	249 081	62 270	20 757
ellenőrzést ellátók bére	40 500	22 246	13 690	3 423	1 141
összesen:	1 397 395	767 583	472 359	118 090	39 363
befizetett összeg ktg fedezésre megáll.		58000 Ft/hó	35800 Ft/hó	9100 Ft/hó	3100Ft/hó
2025. január 1. - szeptember 30.		522 000	322 200	81 900	27 900
egyenleg*:		-245 583 Ft	-150 159 Ft	-36 190 Ft	-11 463 Ft
					-443 395 Ft
3. szerződés Kezelés					
beállonként fizetendő díj 1000 Ft/beálló/hó		39 000	24 000	6 000	2 000
2025. január 1- szeptember 30.		351 000	216 000	54 000	18 000

2025. évben Parkolóhely díja:

Nettó: 27.559.- Ft/hó

Mélygarázs elszámolás 2026.01.01.-2026.12.31.

1. szerződés Hasznosítás			
	Nettó	Szekszárd MJV Önkormányzat (39)	PS-Viaprime (16)
összes bevétel (39+16=55 db)		-	-
fizetendő hasznosítási díj 35.000 Ft/hó		35 000	25 000
összesen fizetendő hasznosítási díj		420 000	300 000
Egyenleg		-	420 000 - 300 000

2.szerződés Megállapodás					
Költségek: (71 db beálló)		Szekszárd MJV Önk (39)	PS-Viaprime (24)	Investend (6)	K&H Bank (2)
vízdíj	560 000	307 606	189 296	47 324	15 775
áram díj	220 000	120 845	74 366	18 592	6 197
anyag ktg (fénycső, csőbilincs, patron..)	220 000	120 845	74 366	18 592	6 197
karbantartás (tűztoltó kész. Karb., vagyonvédele	800 000	439 437	270 423	67 606	22 535
ellenőrzést ellátók bére	200 000	109 859	67 606	16 901	5 634
összesen (2025. évi ktg. összeget alapul véve):	2 000 000	1 098 592	676 056	169 014	56 338
befizetett összeg ktg fedezésre (hó)		91 549	56 338	14 085	4 695
2026. január 1. - december 31.		1 098 588	676 056	169 020	56 340
egyenleg:		-4 Ft	-0 Ft	6 Ft	2 Ft
2026. évre tervezett fedezésre megáll. Díj		91 550 Ft/hó	56 340 Ft/hó	14 100 Ft/hó	4 700 Ft/hó
3. szerződés Kezelés					
beállonként fizetendő díj 1100 Ft/beálló/hó		42 900	26 400	6 600	2 200
2026. január 1- december 31.		514 800	316 800	79 200	26 400

2026. évben Parkolóhely díja:

Nettó: 27.559.- Ft/hó

HASZNOSÍTÁSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata (székhelye: 7100 Szekszárd, Béla király tér 8., adószáma: 15416566-2-17, törzsszáma: 15416566, statisztikai számjele: 15416566-751132117, bankszámlaszáma: OTP Bank Nyrt. 11746005-15416566, képviseli: Ács Rezső polgármester) tulajdonos, továbbiakban **Megbízó1**,

RED-HMR Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1054 Budapest, Szemere utca 23. 1. em. 1., cégjegyzékszám: 01-09-274491, adószáma: 25426511-2-41, bankszámlaszáma: Budapest Bank Zrt. 61200292-12038806-00000000, képviseli: Dr. Németh Zoltán ügyvezető) tulajdonos, továbbiakban **Megbízó2**,

együttesen **Megbízók**, másrészről a

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. (székhelye: 7100 Szekszárd, Bezerédj u. 2., cégjegyzékszám: 17-09-001815, adószáma: 11283120-2-17, statisztikai számjele: 11283120-6820-113-17, bankszámlaszáma: Dél Takarékszövetkezet 50300154-15311698, képviseli: Bálint Zoltán ügyvezető igazgató) a továbbiakban **Hasznosító**, együttesen Szerződő Felek között, alulírott helyen és időben az alábbi feltételekkel:

1./ A szerződés tárgya.

Szerződő Felek rögzítik, hogy a

- Megbízó1 tulajdonát képezik a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti Társasház pincészetjén található mélygarázsban az 1931/A/4, 1931/A/5, 1931/A/7, 1931/A/8 és 1931/A/9 hrsz-ú ingatlanok, melyekhez természetben 39 db gépjármű beálló tartozik.
- Megbízó2 tulajdonát képezik a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti Társasház pincészetjén található mélygarázsban az 1931/A/6, 1931/A/11 és 1931/A/10 hrsz-ú ingatlanok, illetve a 1931/A/1 hrsz-ú ingatlan 24/30-ad része, melyekhez természetben 24 db gépjármű beálló tartozik.

Szerződő Felek rögzítik, hogy jelen hasznosítási szerződés tárgyát fentiekben részletezett, Megbízó1 tulajdonát képező ingatlanok (39 db gépjármű beálló) és Megbízó2 tulajdonát képező ingatlanok (24 db gépjármű beálló) a továbbiakban együttesen: 63 db gépjármű beálló képezik.

Szerződő Felek megállapítják, hogy Hasznosító megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésében foglaltaknak, miszerint átlátható szervezet, mert olyan gazdálkodó szervezet, amelyben Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os részesedéssel rendelkezik.

Szerződő Felek megállapítják, hogy a Szekszárd, Széchenyi u. 18-20. szám alatti Társasház pincészetjén található mélygarázs kezeléséről a mélygarázs tulajdonosai a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. kezelővel megállapodást – a továbbiakban: **Megállapodás** – kötöttek.

2./ Felek jogai és kötelezettségei

2.1. Megbízók jogai és kötelezettségei

Polgármesteri Hivatal Szekszárd		
IKTATÓ		
2018. SZEP. 21.		
Szám:	Működési	
III / 3. 443.		
Előszám:	Utószám:	Ellenőrző:
		Varga A.

Megbízó1 az 1./ pontban körülírt 39 db gépjármű beállót, Megbízó2 az 1./ pontban körülírt 24 db gépjármű beállót átadja hasznosításra, azokat a Hasznosító jelen szerződés előírásai szerint hasznosítja.

2.2. Hasznosító jogai és kötelezettségei

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy Hasznosító az összesen 63 db gépjármű beálló hasznosítását a mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően látja el.

2.2.1. Hasznosító a mélygarázsban a Megbízók tulajdonában lévő 63 db gépjármű beállót bérbeadással hasznosítja, beléptető rendszer alkalmazásával, a Hasznosítónál megvásárolható bérletekkel.

2.2.2 A beállók bérleti díja nem lehet kevesebb, mint az Önkormányzat közterületi parkolók üzemeltetéséről és a parkolási díjakról szóló 5/2015. (II.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében az I. díjzónába tartozó parkolókra megállapított bérleti díj. Hasznosító jogosult az önkormányzati rendeletben meghatározott díjnál magasabb összegű bérleti díjat megállapítani.

3./ Elszámolás

3.1. A bérletek árbevétele a gépjármű beállók tekintetében tulajdonosi jogot gyakorló Megbízókat illeti meg a parkolóhelyek arányában. A Hasznosító hasznosítási (üzemeltetési) díjra jogosult. A mélygarázs kezelésével, működtetésével kapcsolatban felmerülő költségek megtérítésére a tulajdonosokkal kötött **Megállapodás** irányadó.

3.2. A Hasznosító jelen szerződés szerinti tevékenységgel kapcsolatos üzleti tervét a Megbízók költségvetésében elfogadott bevételek és kiadások alapján, azzal összhangban tervezi meg. Hasznosító az üzleti terv kialakításakor és a hasznosítás ellátása során köteles a jó gazda módján eljárni, és a feladatokat az üzleti tervben foglaltak szerint ellátni, úgy, hogy a bevételek fedezzék a felmerült költségeket és a hasznosítási (üzemeltetési) díjat. Amennyiben az üzleti terv szerinti nyereségtartalom az éves várható számok figyelembevételével is jelentősen csökken vagy veszteségbe fordul, úgy Hasznosító köteles egyeztetést kezdeményezni a Megbízókkal. Megbízók kötelesek közreműködni az egyeztetésben és a szükséges intézkedéseket megtenni a jelen pontban szabályozott feltétel teljesüléséhez.

3.3. Díjazás: a Hasznosítót a hasznosításért Megbízó1-től 30.000.- Ft/hó + (27%) ÁFA, azaz Harmincezer Forint + (27%) ÁFA hasznosítási (üzemeltetési) díj, Megbízó2-től ugyancsak 30.000.- Ft/hó + (27%) ÁFA, azaz Harmincezer Forint + (27%) ÁFA hasznosítási (üzemeltetési) díj illeti meg, melyet a Megbízók számla ellenében a tárgy negyedév utolsó napját követő 10. munkanapig utalnak át Hasznosító részére. A hasznosítási (üzemeltetési) díj összegét Szerződő Felek évente felülvizsgálják.

3.4. Hasznosító az elszámolt bevételekről az Megbízók részére negyedévente, tárgynegyedév utolsó napját követő 10. munkanapig elszámolást készít. Az elszámolást a Megbízók annak benyújtásától számított 5 munkanapon belül átvizsgálják. Amennyiben annak tartalmával egyetértenek, az alábbiakban meghatározott módon az elszámolást dátum ellátásával és aláírásukkal igazolják,

amennyiben annak tartalmával nem értenek egyet, egyeztetést kezdeményeznek. A Megbízó1 részéről igazolásra jogosult a Gazdasági Igazgatóság vezetője, vagy helyettese egy személyben. A Megbízó1 részéről kapcsolattartásra jogosult a Városfejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság vezetője, vagy az általa kijelölt személy. A Megbízó2 részéről igazolásra jogosult az ügyvezető, vagy helyettese egy személyben. A Megbízó2 részéről kapcsolattartásra jogosult az ügyvezető, vagy az általa kijelölt személy. A Hasznosító részéről kapcsolattartó és igazolásra jogosult: az ügyvezető igazgató egy személyben. Az elszámolás jóváhagyását követően Megbízók az elszámolt bevételekről számlát állítanak ki Hasznosító felé, melyet Hasznosító a tárgyhó utolsó napját követő 30. munkanapig külön térít meg a Megbízók bankszámlájára.

3.5. Szerződő Felek – összhangban az általános forgalmi adóról szóló törvény vonatkozó szabályaival – az egyes aktuális díjak megtérítésének esedékességét tekintik a teljesítés időpontjának.

4./ A szerződés időtartama, megszűnése

4.1. Jelen hasznosítási szerződést Felek 2018. március 1. napjától határozatlan időre kötik, melyet - rendes felmondás útján – bármelyik fél jogosult 60 napos felmondási idő mellett, indokolás nélkül megszüntetni.

4.2. Jelen szerződés megszűnik:

- a) rendes felmondással a fentiek szerint, vagy
- b) rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal, bármelyik fél jelen szerződésben foglalt kötelezettségének írásbeli felszólítást követő, ismételt megszegésével, vagy
- c) Hasznosító jogutód nélküli megszűnésével.

5./ Felek együttműködése, a szerződés módosítása

5.1. A szerződés teljesítése során a felek kötelesek együttműködni, egymást folyamatosan tájékoztatni, egymást haladéktalanul értesíteni az érdekkörükben felmerülő minden olyan körülményről, amely a teljesítést akadályozza vagy késlelteti.

5.2. Jelen szerződés módosítása kizárólag írásbeli formában történhet, így a szóbeli megállapodásokra a jelen szerződés értelmezése során jogszerűen egyik szerződő fél sem hivatkozhat. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése érvénytelenné válna, úgy ez a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét nem érinti.

6./ Egyéb rendelkezések

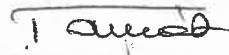
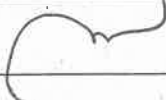
Jelen szerződés tekintetében a magyar jog az irányadó. A szerződő felek a jelen szerződés kapcsán felmerülő jogvitákat elsősorban tárgyalások útján rendezik, ezek eredménytelensége esetére elbírálásukra – hatáskörtől függően – a Szekszárdi Járásbíróság, illetve a Szekszárdi Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk., és az egyéb, vonatkozó jogszabályok rendelkezései az irányadók.

Jelen szerződést Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 67/2018. (II.22.) számú határozata hagyta jóvá.

Jelen szerződést és annak mellékleteit a felek elolvasták és áttekintették, közösen értelmezték, majd ezt követően, mint szabad akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Szekszárd, 2018. február hó 28. nap

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata
 Ács Rezső polgármester
 Tulajdonos, Megbízó1

Ellenjegyzés	Ellenjegyző neve és beosztás	Dátum	Aláírás
Pénzügyi ellenjegyzés	Tamási Anna igazgatóságvezető	2018 -02- 28	
Jogi ellenjegyzés	Dr. Molnár Kata jegyző	2018 FEBR 28.	

RED-HMR Ingatlanhasznosító Kft.

Dr. Németh Zoltán ügyvezető

Tulajdonos, Megbízó2

Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

Bálint Zoltán ügyvezető igazgató

Hasznosító

RED-HMR Ingatlanhasznosító Kft.
 1054 Budapest, Szemere u. 23. 1/A.
 Adószám: 25426511-2-41
 Cégj.szám: 01-09-274491

