



SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERI HIVATALA
Szentendre, Városház tér 3.
2000

**Megjegyzések a parkolók hasznóbérbeadásáról szóló szerződéshez.
Készítette: dr. Dóka Zsolt**

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS TERVEZET

mely létrejött egyfelől

- **Szentendre Város Önkormányzata** (2000 Szentendre, Városház tér 3., képviseli: Miakich Gábor polgármester) mint **Hasznóbérbeadó**,

másfelől pedig a

- **BARTEX Rt.** (2000 Szentendre, Dunakorzó 21. A. ép. fszt. 4. Cg. 13-10-040794¹, képviseli: Bartuszek József önálló aláírási joggal rendelkező vezérigazgató) mint **Hasznóbérlő**

között, az alulírt napon és helyen, a következő feltételek szerint:

Előzetes megállapítások:

Felek előljáróban megállapítják, hogy Szentendre Város Önkormányzata versenytárgyalási ajánlati felhívást tett közzé Szentendre belvárosa parkolási rendszerének megvalósítására és üzemeltetésére. Figyelemmel ajánlata színvonalára és egyéb technikai tartalmára, a versenytárgyalás győztese a BARTEX Rt. lett.

1. A fentiek figyelembevételével Szentendre Város Önkormányzata az sz. önkormányzati rendelet által kijelölt területet (lásd: 1. sz. helyszínrajz mellékleten piros vonallal kerített terület) és az sz. önkormányzati rendeletben (valamint annak későbbi módosításaiban) meghatározott összegű parkolási díj beszedésének jogát sorompós, jegykiadó automatás díjfizető rendszer létesítése és üzemeltetése céljára hasznóbérbe adja, melyet a BARTEX Rt. ezennel hasznóbérbe vesz.

A Hasznóbérlői jogosultság kiterjed a HÉV végállomásonál kialakítandó díjfizető parkolóhely létesítésére és ott díj szedésére is. (Lásd: 2. sz. helyszínrajzon piros vonallal

¹ A cég címe és cégjegyzékszám a számítógépes cégnyilvántartással nem egyezik.

kerített terület.)

2. A jelen haszonbérleti szerződést meghatározott időre, az aláírástól számított 144 hónapra kötik meg a felek.

3.1. Haszonbérelő kötelezi magát és vállalja, hogy saját beruházásában és költségén üzembe helyezi az alábbi elemekből álló parkoló rendszert:

- 9 db behajtó állomás személygépkocsik és autóbuszok számára alkalmas kivitelben, automatikus sorompókkal, jegykiadó berendezéssel,
- 11 db kihajtó állomás személygépkocsik és autóbuszok számára alkalmas kivitelben, automatikus sorompókkal, jegyolvasó berendezéssel,
- 9 db fizető automata a működtető számítógéppel, programmal, érme és bankjegy felismerő egységgel, kijelzővel, jegyolvasóval, bank- és hitelkártyás fizetési lehetőséggel, valamint 4 db kézi fizetőhely,
- 15 fix + 7 db dóm kamera, azaz összesen 22 db térfigyelő kamera + 2 db központi egység.

A fenti munkákat a Haszonbérelő az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala által kiadandó szükséges hatósági engedélyek jogerőre emelkedését követő 30 napon belül végzi el.

3.2. Haszonbérelő a fentiek felül kötelezettséget vállal a Dunakorzó és a 11 sz. út közti területen a jelen haszonbérleti szerződés tartama alatt videó és térfigyelő rendszer létesítésére és üzemeltetésére (kivéve annak energia ellátását) és karbantartására és ezen térfigyelő rendszernek a Rendőrségre történő bekötésére.

Ezen videó és térfigyelő rendszer annak létesítésével (üzembe helyezésével) az Önkormányzat kizárólagos tulajdonába kerül át.

A telepített eszközök és technológiák kizárólagos használati joga a szolgáltatás hibátlan ellátása érdekében a haszonbérlet teljes időtartama alatt a Haszonbérelőt illeti.

Felek megállapítják, hogy az Önkormányzatnak átadásra (tulajdonba adásra) kerülő videó és térfigyelő rendszer bekerülési értéke 54 millió Ft (+ ÁFA), azaz a 144 hónapos haszonbérleti időre számítva 375.000 Ft/hó (+ÁFA) értéket képvisel. A ² rendszer üzemeltetési, javítási, karbantartási díjának értéke 144 hónapra 179.800.000 Ft (+ ÁFA) azaz 1.200.000 Ft (+ ÁFA) / hó összeget képvisel.

3.3. Ezt meghaladóan a BARTEX Rt. a fizető parkoló rendszer üzembe helyezésének napjától kezdődően havi 2.000.000 Ft azaz kétmillió Ft haszonbérleti díjat köteles fizetni az Önkormányzat részére minden tárgyhónapot követő 12. napig, az adójogszabályoknak megfelelően - szükség esetén- ÁFA-s számla ellenében.

² Javaslom a „parkolási” szóval kiegészíteni.

3.4. Amennyiben a Haszonbérbeadó a 3.1.-3.2. pontokban írt műszaki tartalmat meghaladó igényt terjeszt elő, annak többletköltségét a Haszonbérelőnek - külön megállapodás szerint - megtéríteni köteles.

4.1. A Haszonbérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a parkolási rendszer üzembe helyezésének időpontjáig az annak helyszíni kialakításához szükséges forgalomszervezési, burkolat festési és KRESZ tájékoztató tábla elhelyezési munkákat³ elvégzi, azzal, hogy annak költségeit a bérleti díjba teljes összegben beszámíthatja.

4.2. Haszonbérelő kötelessége a parkolók tisztántartása, valamint télen a hó eltakarítása⁴.

Ezen munkák elvégzéséhez a helyi közterület fenntartó, azaz a VSZ Rt. szolgáltatásait télen és nyáron egyaránt a Haszonbérelő igényli és külön szerződés szerint annak költségeit téríti.

5. A Haszonbérelő a fizető parkolók területén az önkormányzati rendeletben szabályozott időszakban és az ott meghatározott mértékű parkolási díjat jogosult szedni. Parkolójegy legkevesebb 30 perces időtartamra váltható.

2006. január 1-től a Haszonbérelő jogosult a haszonbérleti díjat 10%-kal, ezt követően évente az előző évi infláció arányának megfelelő mértékben emelni, az Önkormányzat az ehhez szükséges mértékben a díj fizetésre vonatkozó rendeletet minden év január hónapjában megfelelően módosítja.⁵

Parkolási díjtételek 2004. évben:

Személygépkocsira: bruttó 250 Ft/óra

Ezen díjtétel nem vonatkozik azon szentendrei lakosokra, akik a város zárt parkoló területén laknak, mivel számukra a parkolás ingyenes.

A zárt parkoló területen kívül élő szentendrei lakosok számára napi 1 óra ingyenes parkolás engedélyezett.

MEGJEGYZÉS:

Kérdés: miként lehet ezt ellenőrizni, ill. a belépésnél és kilépésnél megvalósítani?⁶

Tehergépkocsira és buszra: bruttó 800 Ft/óra

6. A Haszonbérelő az önkormányzati rendeletben szabályozott feltételekkel **kedvezményes parkoló bérletek** vásárlására köteles lehetőséget nyújtani azon személyek, intézmények és vállalkozók részére, akik a Szentendrei Önkormányzat felé súlyadó fizetési

³ Javasolom „a Haszonbérbeadóval egyeztetve” szövegrésszel kiegészíteni.

⁴ A mondatot javasolom az alábbiak szerint meghatározni: „Haszonbérelő kötelessége a parkolók tisztántartása és síkosság mentesítése.”

⁵ Önkormányzatunk törvényben előírt kötelezettsége a tevékenység átadása esetén a jogosult átadáskori vagyoni pozícióinak fenntartása. Magánjogi szerződésben megalkotandó jogszabály tartalmára kötelezettséget vállalni nem szabad.

⁶ A szerződő partner kérdésére a választ nyilván ki kell dolgozni. Itt utalni kellene a megalkotandó rendelet szabályaira.

kötelezettségüknek a tárgyévre vonatkozóan igazoltan eleget tettek.⁷

A kedvezményes bérletek díjtételei 2004. évben:

Személygépkocsira: bruttó 5.000 Ft/hó
Tehergépkocsira és buszra: bruttó 15.000 Ft/hó

Kedvezményes bérlet vásárlására azon személyeknek, intézményeknek, vállalkozóknak is lehetőségük van, akik nem a Szentendrei Önkormányzat részére fizetik a súlyadót.

Parkoló bérleteket ezen személyek az alábbi áron vásárolhatnak:

Személygépkocsira: bruttó 10.000 Ft/hó
Tehergépkocsira és buszra: bruttó 30.000 Ft/hó⁸

Éves bérlet 2004. évben:

Személygépkocsira: bruttó 100.000 Ft/év
(bárki által megvásárolható)
Tehergépkocsira és buszra: bruttó 200.000 Ft/év
(bárki által megvásárolható)

7. Haszonbérelő a jelen szerződésben írt önkormányzati rendelet alapján az Önkormányzat helyett és felhatalmazásával jogosult a fizető parkolás területén az érvényes parkolójegy, bérlet, vagy engedély nélkül várakozó járművek üzembentartóira vagy tulajdonosaira a rendelet szerinti pótdíjat kiróni, kerékbilincset alkalmazni, valamint a pótdíj behajtás igazolt költségeit saját nevében és részére beszedni.
8. A Haszonbérelő kezdeményezheti a Haszonbérbeadónál a fizető parkoló környezetében lévő utcák forgalmi rendjének megváltoztatását.
9. A fizető parkolók rendjéről szóló rendelet módosítása előtt Haszonbérbeadó köteles a Haszonbérelő véleményét kikérni, javaslatait a Városi Képviselő Testület elé tární. A szerződés időtartama alatt a közterületi parkolást szabályozó rendelet olyan módosítása esetén, mely a Haszonbérelő gazdálkodását hátrányosan befolyásolja (pl. parkolóhelyek számának, vagy a tarifák legalább 5%-os csökkenéséről rendelkezik) a Haszonbérbeadó köteles a Haszonbérelő kárát megtéríteni. A kár összegét átalányként a megszüntetett parkolóhelyre jutó napi 12 órás időtartamra eső díjbevétel adja ill. a díjcsökkentés (elmaradt díjemelés) és a parkolóhelyek száma figyelembevételével számítandó ki. A parkolóhelyek számának emelkedése esetén a többelhelyek üzemeltetése új kiegészítő megállapodás keretében történhet.
10. Haszonbérelő haszonbérleti díj fizetésére köteles, ennek mértéke **2.000.000,- Ft + ÁFA/hó**, azaz **Kettőmillió forint**. Ezen összegű havi bérleti díj 2005. december 31-ig érvényes, majd ezt követően 11 éven keresztül évente 10%-al növekszik.

⁷ Ennek a rendelkezésnek a teljesíthetősége feltételezi a folyamatos hozzáférést a Polgármesteri Hivatal Adó Csoportjának nyilvántartásához.

⁸ Nem világos, hogy ez a csoport kit takar, mert van kedvezményes és rendes bérlet, ez egy harmadik kategória.

A bérletek és kedvezmények kiadható mennyisége évente felülvizsgálatra kerül.

Üzemév	Haszonbérleti díj (+ÁFA/hó)	Év / Összesen (+ÁFA)
2004. év	2.000.000,- Ft	Az üzembe helyezéstől számítva 2.000.000,- Ft/hó
2005. év	2.000.000,- Ft	24.000.000,- Ft
2006. év	2.200.000,- Ft	26.400.000,- Ft
2007. év	2.420.000,- Ft	29.040.000,- Ft
2008. év	2.662.000,- Ft	31.944.000,- Ft
2009. év	2.928.200,- Ft	35.138.400,- Ft
2010. év	3.221.020,- Ft	38.652.240,- Ft
2011. év	3.543.122,- Ft	42.517.464,- Ft
2012. év	3.897.434,- Ft	46.769.208,- Ft
2013. év	4.287.177,- Ft	51.446.124,- Ft
2014. év	4.715.895,- Ft	56.590.740,- Ft
2015. év	5.187.485,- Ft	62.249.820,- Ft
2016. év	5.706.234,- Ft	68.474.808,- Ft

** Megjegyzés: 2006. évtől évente 10%-al nő a fizetendő terület bérleti díj összege.*

11. ⁹A jelen szerződés a határozott időtartam lejáratára előtt rendkívüli felmondási ok kivételével nem mondható fel sem a Haszonbérbeadó, sem a Haszonbérlettel rendelkező részéről.

12.1. Ha a jelen szerződés teljesítése a Haszonbérlettel rendelkező érdekkörén kívüli bármely okból lehetetlenülne (pl. jogszabály változás, a szerződés teljesítését ellehetetlenítő képviselői határozat) - a vis major esetét kivéve - a Haszonbérbeadó a hátralévő bérleti időszakokra eső, a Haszonbérlettel rendelkezőtől a bevételnek az összegét és a parkolás-technológiai teljes telepítés ráfordításainak a társasági adótörvény szerinti amortizációval csökkentett összegét a Haszonbérlettel rendelkezőnek megtéríteni tartozik.¹⁰

12.2. Amennyiben a Haszonbérlettel rendelkező az üzemeltetéssel a jelen szerződés tartama alatt - nem a Haszonbérbeadó érdekkörébe tartozó okból - felhagy, a haszonbérleti díj, (mint kártérítés) megfizetésére a szerződés lejártának időpontjáig változatlanul köteles. Ennek mértéke a 9¹¹ pontban írtak szerint kerül meghatározásra.

Amennyiben a Haszonbérlettel rendelkező a haszonbérleti díjat a fizetési határidő után közölt kétszeri, tértivevényes levélben felszólítás ellenére nem fizetné meg a második levél kézhezvételétől számított 30 napon belül, ez a Haszonbérbeadó részéről azonnali és rendkívüli felmondási oknak minősül. Ez esetben a Haszonbérlettel rendelkező beruházási és parkolás-

⁹ A pályázatban szereplő szerződés tervezet még tartalmazta az alábbi bekezdést, amit javaslok a végleges szerződésben is rögzíteni: „Haszonbérlettel rendelkező köteles az éves haszonbérleti díj egytizenkettő havonta a tárgyhót követő hónap 10-ig a haszonbérbeadó folyószámlájára ÁFA visszaigénylésre alkalmas számla ellenében átutalni.”

¹⁰ Ezt a bekezdést nem tartalmazta a szerződés pályázatban beadott változata. Véleményem szerint ebben a formájában elfogadhatatlan.

¹¹ Ez jelenleg a 10. pont.

technológiai telepítési költségeinek (amortizációval csökkentett összegű) megfizetése esetén (az átutalás teljesítése megtörténte időpontjától) feljogosítja a Haszonbérbeadót, hogy a haszonbérlet területet és az azon lévő technikát birtokba vegye, azt maga tovább üzemeltesse, vagy üzemeltetésre másnak kiadja¹².

13. Haszonbérlet a jelen szerződésbe foglalt üzemeltetés során jogosult alvállalkozókat igénybe venni, az üzemeltetés (díjszedés) jogát saját részvételével megalakítandó gazdasági társaságnak átengedni azzal, hogy helyettük úgy felel, mint ha az üzemeltetést saját személyében végezné.¹³

Ugyancsak jogosult a haszonbérleti jogosultságot a Haszonbérbeadó külön írásbeli hozzájárulása esetén más vállalkozóra átruházni azzal, hogy a haszonbérletet átvevő cégnek az Önkormányzat felé keletkező bérleti díj tartozásaiért készfizető kezességet kell vállaljon.

14. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés lejártának időpontját megelőző 30 nappal kezdődően azt követő 6 hónapos időszakra a Haszonbérlet által telepített eszközökre és technológiákra az Önkormányzat mindösszesen 1.000 Ft + ÁFA, azaz Egyezer Ft + ÁFA vételáron vételi jogot szerez, ilyen tartalommal a(amortizációval csökkentett összegű)¹⁴ felek ezennel vételi jogot alapítanak.

Amennyiben az Önkormányzat vételi jogával él, úgy a Haszonbérlet az általa átadott rendszerre 3 évi szavatosságot vállal, abban az esetben, ha az annak karbantartására vonatkozó szerződést az Önkormányzat vele köti meg.

15. A jelen szerződésből eredő jogviták esetére a felek kikötik - a törvényes értékhatártól¹⁵ függően - a Szentendrei Városi Bíróság, ill. a Pest Megyei Bíróság kizárólagos illetékességét.

¹² Ez a mondat elfogadhatatlan, gyakorlatilag lehetetleníti a nemfizetés szankcionálását.

¹³ Javaslom az alvállalkozó, vagy a projekt cég tartozásaiért a Haszonbérletet terhelő készfizető kezesség rögzítését.

¹⁴ Feltételezem, hogy ez elírás.

¹⁵ Javaslom a „hatáskörtől függően” kifejezés használatát.

16. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók. A felek a jelen szerződést elolvasás és annak megértése után, mint akaratukkal egyezőt - figyelemmel a Képviselő Testület számú jóváhagyó határozatára - helybenhagyólag aláírták.

S z e n t e n d r e , 2004. június

Haszonbérbeadó

Haszonbérelő

Véleményem szerint a koncesszióról szóló törvény szabályaira tekintettel rögzíteni szükséges a szerződésben az alábbiakat:

- **Haszonbérelőnek a szerződés aláírásától számított 90 napon belül a tevékenység gyakorlására saját részvételével belföldi székhelyű gazdasági társaságot kell alapítania.**
- **Haszonbérelőnek kötelezettséget kell vállalnia arra vonatkozólag, hogy a pályázati kiírás alapján a koncessziós szerződésben rögzített követelményeket az általa alapított gazdasági társaság alapító okiratában érvényesíteni fogja.**
- **Ha a tevékenységet gyakorló társaság a koncessziós szerződés megkötésétől, illetőleg a hatósági engedély visszavonásáról rendelkező, valamint a tevékenység gyakorlását megtiltó határozat közlésétől számított hat hónapon belül nem válik a tevékenység gyakorlására jogosulttá, az önkormányzat nevében eljáró személy, illetve szerv a szerződést felmondhatja.**
- **A társaság a birtokába adott önkormányzati törzsvagyonnak minősülő vagyontárgyra vonatkozó használati jogát nem idegenítheti el, valamint azt nem pénzbeli hozzájárulásként más gazdasági társaságba nem viheti be.**