

## **Tulajdonosi képviselet**

Azokban a társasházakban, amelyekben a Belváros-Lipótváros Budapest Főváros V. kerületi Önkormányzata (a továbbiakban: *Önkormányzat*) a társasházban tulajdonjoggal rendelkezik és a közös képviseletet és társasház-kezelést a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. látja el.

## **Közös képviselet és társasház-kezelés**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. ellátja az Önkormányzat teljes vagy többségi tulajdonában álló társasházak közös képviseletét, valamint e társasházak kezelését.

## **Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakáscélú helyiségek elidegenítésének előkészítése**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. ellátja az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakáscélú helyiségek elidegenítését megalapozó, döntés-előkészítő, illetőleg az elidegenítés végrehajtásához kapcsolódó egyes előkészítő feladatokat.

## **Építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői feladatok**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az Önkormányzat közigazgatási területére kiterjedően – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) javaslatot tesz a közterületek, továbbá a részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületek, építmények (a továbbiakban: önkormányzati tulajdon) fejlesztésére, felújítására – a meghatározott költségkeretre, valamint a szükségletekre figyelemmel – javaslatot tesz fejlesztés, a felújítás műszaki tartalmára, a javaslata megalapozásához bejárásokat, felméréseket végez, előzetes egyeztetéseket folytat,
- b) véleményezi a közműhálózati elemeket érintő fejlesztési, felújítási terveket és forgalomtechnikai beavatkozásokat.
- c) együttműködést épít ki, az Önkormányzat nevében eljárva stratégiai együttműködési megállapodásokat készít elő az Önkormányzat közigazgatási területén tevékenykedő közműszolgáltatókkal a kerületi előírások, érdekek és fejlesztési célok fokozott érvényesítése, valamint a különféle fejlesztések és beruházási tevékenységek összehangolása érdekében.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a harmadik személyek Önkormányzat közigazgatási területén lévő közterületet, illetve részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületet, építményt érintő építési tevékenységei kapcsán – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) közreműködik a tervezési koncepciók és tervdokumentációk véleményezésében,
- b) állást foglal, véleményt ad arról, hogy az építési munkák műszaki, illetve jótállási, szavatossági szempontból érintik-e a megvalósult, tervezett vagy előkészítés alatt álló önkormányzati építési beruházásokat, és – az Önkormányzat által az építési tevékenység végzéséhez adott tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott esetekben – engedélyt ad az építési tevékenység megkezdéséhez, szükség esetén meghatározza annak feltételeit,
- c) amennyiben az építési tevékenység jótállási, szavatossági, fenntartási kötelezettséggel, vagy burkolatbontási tilalommal érintett, vagy jövőbeni önkormányzati fejlesztéssel érintett közterületet vagy tulajdont érint,
  - ca) az Önkormányzat érdekei képviseletében eljárva ellenőrzi a harmadik személyek közterületet vagy önkormányzati tulajdont érintő építési tevékenysége eredményeként megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) műszaki megfelelőségét, előírásokkal való összhangját, az Önkormányzat érdekséreleme bekövetkezte vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében, illetőleg
  - cb) – az Önkormányzat által az építési tevékenység végzéséhez adott tulajdonosi hozzájárulásban meghatározott esetekben – műszaki felügyeleti tevékenységet lát el, és

az Önkormányzat érdekei képviselésében is eljárva felügyeli a harmadik személyek közterületet vagy önkormányzati tulajdont érintő tevékenységének teljes folyamatát, előírásokkal való összhangját, valamint biztosítja az Önkormányzat – érintett közterületen vagy önkormányzati tulajdonon fennálló – jótállási, szavatossági jogai, illetve fenntartási kötelezettsége sérthetlenségét, az Önkormányzat érdekséreleme bekövetkezte vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelem elhárítása, megelőzése érdekében.

- d) – az Önkormányzat képviselésében – részt vesz az a)-c) pontban említett feladatokkal kapcsolatos egyeztetéseken.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. harmadik személyek Önkormányzat közigazgatási területén lévő, illetve részben vagy egészben Önkormányzati tulajdonban álló épületet, építményt érintő építési tevékenységei, továbbá a kitelepülések (pl. közterületi rendezvény) kapcsán – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) – a jármű- és személyforgalom biztosítása érdekében – javaslatot tesz az építési tevékenység során igénybe vehető szállítási útvonalakra,
- b) javaslatot tesz az igénybe vehető közterületekre vagy önkormányzati tulajdonra, figyelemmel az érintett közterület, épület, építmény vagy kitelepülés környezetében folyó egyéb, a Szolgáltató által ismert építési tevékenységekre, valamint egyéb közterület-használati igényekre; gondoskodik a javaslat megalapozásához szükséges egyeztetések megtartásáról, illetőleg azokon részt vesz,
- c) a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, építményeinek, valamint természeti környezetének, valamint az önkormányzati tulajdon védelme érdekében
- ca) javaslatot tesz a harmadik személyek építési tevékenységéhez kapcsolódó közterület-használattal összefüggésben a közterület burkolatának, műtárgyainak, építményeinek, a természeti környezetének, valamint az önkormányzati tulajdon megvédésének módjára, a helyreállítás műszaki tartalmára, az előírandó óvadék vagy más biztosíték összegére,
- cb) – az Önkormányzat képviselésében – részt vesz a közműfejlesztésekre irányuló vagy azokat is érintő építési beruházások összehangolásában, ezzel összefüggésben szükség szerint egyeztet Budapest Főváros Önkormányzatával, a közműszolgáltatókkal és az építési tevékenységgel érintett gazdasági vagy más szereplőkkel,
- cc) – az Önkormányzat képviselésében – a közterületek, valamint az önkormányzati tulajdont érintő építési tevékenységgel, illetve a kitelepülésekkel összefüggő használatba adása előtt gondoskodik a helyszín állapotának felméréséről, annak jegyzőkönyvvel és képfelvételekkel történő dokumentálásáról,
- d) közreműködik a közterületek burkolataiban, műtárgyaiban, építményeiben, valamint természeti környezetében, valamint az önkormányzati tulajdonban okozott károk tekintetében a felelősségi kérdések tisztázásában, a közterület-használattal, az önkormányzati tulajdon használatával összefüggésben esetlegesen előírt óvadék vagy más biztosíték érvényesítésében.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. közreműködik az Önkormányzat forgalomtechnikát, jármű- és gyalogosforgalmat érintő rendeleteinek előkészítésében, műszaki megalapozásában, részt vesz a kapcsolódó egyeztetéseken, bejárásokon.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. előkészíti, megtervezi vagy speciális szaktudást igénylő esetekben – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – megtervezteti az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai beavatkozásokat és – az Önkormányzat képviselésében – gondoskodik azok engedélyeztetéséről.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a harmadik személyek vagy az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai kialakítással járó építési tevékenységek, kitelepülések vagy egyéb forgalomtechnikai változtatási igények kapcsán – az Önkormányzat képviselésében –

- a) ellenőrzi a forgalomtechnikai kialakítás megfelelőségét, a vonatkozó előírások megtartását,
- b) a forgalomtechnikai előírásoktól történő eltérés észlelése esetén intézkedést kezdeményez a kijavításra, a kivitelezés előírások szerinti folytatására,
- c) az Önkormányzat érdeksérelme bekövetkezte vagy veszélyeztetése esetén kezdeményezi a szükséges intézkedések megtételét az érdeksérelm elhárítása, megelőzése érdekében.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az Önkormányzat által kezdeményezett (ideiglenes vagy végleges) forgalomtechnikai változások lakossági kommunikációja kapcsán

- a) – felkérés esetén – közreműködik a tájékoztatók megírásában, tájékoztató rajzokat szerkeszt,
- b) – felkérés esetén – részt vesz a lakossági és intézményi egyeztetéseken.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. véleményezi az Önkormányzat képviselő-testülete, illetve illetékes bizottsága elé kerülő, építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői részvételt igénylő, előterjesztéseket, határozati javaslatokat.

Az Önkormányzat felkérése alapján a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. véleményezi az építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki szakértői részvételt igénylő közterület-használati, az önkormányzati tulajdon használatára irányuló kérelmeket és határozati javaslatokat.

### **Beruházás-bonyolítói, építési műszaki ellenőri, valamint a kerületi közutak eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos ügyviteli-felügyeleti feladatok**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. – az Önkormányzat képviselőjében –

- a) az Önkormányzat építési tevékenységeit (a továbbiakban: *beruházás*) bonyolítja, illetőleg
- b) ellátja a beruházásokon az építési műszaki ellenőri feladatokat.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a beruházások bonyolítása körében – amennyiben az Önkormányzat a beruházás bonyolítására adott eseti, külön megbízásban eltérően nem rendelkezik –

- a) gondoskodik a beruházás tervdokumentációjának elkészítéséről, szükség esetén – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – előtervet, megvalósíthatósági tanulmányt, szakvéleményt készítet,
- b) azok elfogadása előtt ellenőrzi a beruházás tervdokumentációját; amennyiben azt jogszabály előírja, illetőleg, ha az a beruházás összetettsége miatt indokolt – az Önkormányzatra továbbhárított költségként történő elszámolás mellett – intézkedik független tervellenőrzés elvégeztetéséről is,
- c) felméri a beruházás, illetve annak egyes szakaszai várható költségeit, meghatározza a beruházás becsült értékét, azonosítja a beruházási célok eléréséhez szükséges feladatokat, a megvalósítás főbb mérföldköveit, ütemtervet készít, a kontrollkörnyezet, a tervezett építési tevékenység elemzésével és a megelőző beruházási tapasztalatok felhasználásával értékeli és azonosítja a potenciális kockázatokat, döntési javaslatok kidolgozásával részt vesz a felmerült kockázatok kezelésében,
- d) megszervezi és lebonyolítja az építési felvonulási és munkaterület munkavégzésre történő átadását, gondoskodik az építési napló megnyitásától,
- e) gondoskodik az építési felvonulási és munkaterület előzetes állapot-felméréséről, dokumentálásáról,
- f) ellenőrzi a teljesítést, a teljesítés szerződésnek való műszaki megfelelőségét,
- g) folyamatosan tájékoztatja az Önkormányzatot a beruházás előrehaladásáról, az esetleges teljesítési akadályokról, a teljesítéssel összefüggésben felmerült problémákról, az Önkormányzat döntését igénylő esetekben döntési javaslatot tesz, a döntéseket előkészíti, ennek részeként
- ga) nyomon követi és ösztönzi a beruházások időbeni előrehaladását,

gb) rendszeres adat- és információcserével segíti a megvalósításban közreműködő szereplők feladatainak az ellátását, gondoskodik e szereplők tevékenységének összehangolásáról,

gc) biztosítja a döntéshozatalhoz szükséges megfelelő minőségű és naprakész információk rendelkezésre állását.

h) megszervezi és lebonyolítja az átadás-átvételi eljárást, gondoskodik arról, hogy az Önkormányzat rendelkezésére álljanak a vonatkozó jogszabályokban és a kivitelezési szerződésben előírt dokumentumok.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a beruházások bonyolítása körében – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) közreműködik a megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) üzembe helyezésében, használatba vételében,
- b) segíti az Önkormányzatot a szerződésszegéssel kapcsolatos igények (szavatosság, jótállás, kötbér) érvényesítésében,
- c) megszervezi és lebonyolítja az utó-felülvizsgálati eljárásokat,
- d) az Önkormányzat részére – az erre irányuló megkeresés esetén – írásban állást foglal a gazdasági szereplők által igényelt referenciákról és gondoskodik a referenciaigazolások kiadásáról.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az építési műszaki ellenőri feladatok ellátása körében – amennyiben az Önkormányzat az építési műszaki ellenőri feladatok ellátására adott eseti, külön megbízásban eltérően nem rendelkezik –

- a) ellátja a jogszabályban megállapított építési műszaki ellenőri feladatokat,
- b) rendszeres – az eltakarásra kerülő munkarészeket az eltakarás előtt eseti – helyszíni bejárással és az építési napló bejegyzéseinek nyomon követésével ellenőrzi a kivitelezés megfelelőségét, az ellenőrzést az építési naplóban dokumentálja,
- c) állást foglal építési termékek és technológiák helyettesíthetőségéről, műszaki egyenértékűségéről,
- d) kiadja a beruházások kapcsán
  - da) a teljesítésigazolás kiállításához szükséges, valamint
  - db) részszámlázás esetén a kivitelezés teljesítettsége mértékének elismeréséhez szükséges igazolásokat.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. az építési műszaki ellenőri feladatok ellátása körében – az Önkormányzat felkérése alapján –

- a) segíti az Önkormányzatot a szerződésszegéssel kapcsolatos igények (szavatosság, jótállás, kötbér) érvényesítésében,
- b) biztosítja az építési műszaki ellenőri jelenléte az utó-felülvizsgálati eljárásokon.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a kerületi közutak eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos ügyviteli-felügyeleti feladatok tekintetében ellátja az Önkormányzat közigazgatási területén található

- a) az Önkormányzat kezelésében álló,
  - b) fővárosi vagy állami tulajdonban, illetve kezelésben álló, ugyanakkor az Önkormányzat idegen tulajdonon eszközölt beruházásai kapcsán fenntartási kötelezettséggel terhelt, továbbá
  - c) az Önkormányzat által megállapodás, önkéntes feladatátvállalás alapján – esetileg, vagy tartósan – karbantartás, javítás alá vont közutak
- eseti hibajavításával és karbantartásával kapcsolatos – a 6.13.-6.16. pontban részletezett – ügyviteli-felügyeleti feladatokat, a tervszerű megelőző karbantartások rendjének kialakításával együtt.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. gondoskodik

- a) a közutak hibáinak felméréséről, a javítások elrendeléséről, és ennek keretében

- aa) az Önkormányzattal együttműködve részt vesz a közutak állapotának ellenőrzésében; az ellenőrzés során észlelt hibákat, hiányosságokat rögzíti, – a pontos helyszín és a hiba megjelölésével, fényképfelvétel rögzítésével – dokumentálja,
- ab) az ellenőrzés során észlelt hibákat – azok közlekedésbiztonságra gyakorolt hatása alapján minősíti [azonnali beavatkozást igénylő (balesetveszélyes) / rendeltetésszerű használatot gátló / rendeltetésszerű használatot nem gátló],
- ac) az Önkormányzat által a Szolgáltatónak jelzett hibák minősítését szükség esetén felülvizsgálja, átminősíti,
- ad) a karbantartást végző kivitelezővel egyeztetni és meghatározza a javítás technológiáját,
- ae) az azonnali beavatkozást igénylő hibák javítását haladéktalanul, az egyéb hibák javítását az Önkormányzat elvárásainak és a műszaki prioritásoknak megfelelően a – az Önkormányzat képviselőjében eljárva – megrendeli;
- b) a közutakat érintő karbantartások előkészítéséről, és ennek keretében
  - ba) a közutak kezelési és karbantartási utasításai, valamint a vonatkozó üzemi műszaki előírások alapján karbantartási tervet készít a karbantartási feladatok elvégzésére, ütemezésére,
  - bb) évenkénti gyakorisággal gondoskodik a karbantartási tervben kijelölt közutak (útszakaszok) állapotának műszeres felméréséről, a felmérés eredményeit kiértékeli,
  - bc) figyelemmel az útburkolatok tervezett élettartamára, valamint az állapotfelmérések mérési eredményeire – 1, 2, 5, 10 és 20 éves kitekintéssel – meghatározza, illetve szükség szerinti gyakorisággal aktualizálja a karbantartási feladatokat,
  - bd) minden év február 15-ig, a tárgyév április 1-jétől a tárgyévét követő év március 31-éig tartó időszakra javaslatot tesz – az Önkormányzat számára – a karbantartási és a tervszerű megelőző karbantartási feladatok ütemezésére, majd az Önkormányzat által jóváhagyott ütemezés szerint gondoskodik a karbantartási feladatok ellátásáról, a karbantartási munkák megrendeléséről;

### **Létesítmény üzemeltetés-felügyelete**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.

- a) felügyeli, illetve ellenőrzi, hogy a József nádor téri mélygarázst (a továbbiakban: Mélygarázs) üzemeltető koncessziós társaság (a továbbiakban: Koncessziós Társaság) megfelelően látja-e el a Mélygarázs kapcsán kötött koncessziós szerződés (a továbbiakban: Koncessziós szerződés) szerinti létesítmény-üzemeltetési és egyéb feladatait, illetőleg megfelelően teljesíti-e a Koncessziós szerződésben vállalt kötelezettségeit; ennek részeként különösen felügyeli, illetve ellenőrzi
  - aa) a Mélygarázs műszaki állapotát,
  - ab) a Koncessziós szerződésben meghatározott feladatok, kötelezettségek határidőre történő elvégzését, teljesítését,
  - ac) a Koncessziós szerződésben előírt és a Koncessziós Társaság által vállalt fejlesztési feladatok elvégzését, a felújítási és fejlesztési alap felhasználását,
  - ad) az üzemeltetési feladatok ellátását, azok tervszerűségét, a kapcsolódó dokumentumok meglétét, megfelelőségét (ideértve különösen a karbantartási tervet, házirend, tűzvédelmi szabályzatot, kiürítési tervet, havária tervet, őrzésvédelmi, adatvédelmi és kameraszabályzatot, a parkolási szabályzat, valamint a Mélygarázs tekintetében kiadásra kerülő más szabályzatokat),
  - ae) a Koncessziós szerződésben előírt nyilvántartás-vezetési, illetve hibajegy-naplózási kötelezettség teljesítését,
  - af) a Mélygarázs kapcsán felmerülő hibák javításának megfelelőségét,
- b) eljár az önkormányzati tulajdonosi érdekek képviselőjében; ennek részeként
  - ba) részt vesz a teljesítéssel kapcsolatos egyeztetéseken, bejárásokon,

- bb) – amennyiben azt a tulajdonosi érdekek szükségessé teszik, az Önkormányzat költségviselése mellett – gondoskodik a megfelelő szakértő bevonásáról,
- c) gondoskodik a működési-üzemeltetési tapasztalatok, valamint az önkormányzati-lakossági igények, panaszok megosztásáról, a különböző érdekek összehangolásáról,
- d) a Koncessziós Társaságnál kezdeményezi a tudomására jutott hibák, hiányosságok megszüntetését,
- e) szükség esetén kezdeményezi az Önkormányzatnál a Koncessziós szerződésből fakadó szerződéses jogkövetkezmények érvényesítését, vagy egyéb jogkövetkezmények alkalmazását,
- f) – az Önkormányzat igénye esetén és igényelt módon – gondoskodik a Koncessziós szerződés szerinti állapotfelmérések, vagyonleltárak, terven felüli értékcsökkenések és értékhelyesbítések nyilvántartásáról.

### **A közszolgáltatásért fizetendő díj**

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a közszolgáltatások ellátásáért

- a) általános közszolgáltatási díjra,
- b) társasházi közös képviseleti díjra,
- c) beruházás bonyolítási, építési műszaki ellenőrzési és műszaki felügyeleti díjakra, valamint
- d) azokban az esetekben, ahol Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. csak átmeneti költségviselő – költségtérítésre

(az a)-d) pontok együttesen a továbbiakban: *ellentételezés*) jogosult.

Az általános közszolgáltatási díj a b)-c) alpontok szerinti díjelemekkel nem ellentételezett közszolgáltatási tevékenység ellenértéke (a továbbiakban: *általános közszolgáltatási díj*).

Az általános közszolgáltatási díj a 2024. évre vonatkozóan évi 604.800.000,- Ft + Áfa (azaz hatszáznegymillió-nyolcszáz ezer forint plusz általános forgalmi adó).

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a társasházi közös képviselet és a társasházkezelés kapcsán a társasházak közgyűlése által megállapított, a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.-vel kötött külön megbízás szerinti képviseleti díjra jogosult; a képviseleti díjat a társasházak a külön megbízás szerint fizetik meg a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. részére. A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. Önkormányzat részére ellátott egyéb szolgáltatásai – így különösen a tulajdonosi képviselet kapcsán ellátott feladatok – az általános közszolgáltatási díjjal ellentételezettek.

A beruházás-bonyolítási, építési műszaki ellenőrzési és műszaki felügyeleti díj az elvégzendő feladatok ellenértéke. A díjat az Önkormányzat, vagy ha az Önkormányzat élt a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt.-re vonatkozó kijelölési jogával, harmadik személyek a külön megbízás szerint fizetik meg a Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. részére. A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. építési tevékenységekhez kapcsolódó organizációs és műszaki, e pont szerinti díjakkal nem ellentételezett szakértői feladatai, valamint a beruházásokra irányuló döntések megalapozásával, korai előkészítésével, a megvalósult építési beruházás (munkaeredmény) üzembe, használatba helyezése kapcsán, valamint a jótállási, szavatossági, utó-felülvizsgálati időszakban ellátott feladatai az általános közszolgáltatási díjjal ellentételezettek.

A Belváros-Lipótváros Vagyonkezelő Zrt. a c) alpont esetében a Magyar Mérnöki Kamara által közzétett, a mérnöki szolgáltatásokra a megbízás napján hatályos ajánlott díjszabás, valamint a beruházás becsült értéke és a becsült mérnökórák száma alapján meghatározott díj legfeljebb 80%-ának megfelelő összegű beruházás-bonyolítási és/vagy műszaki ellenőrzési díjra jogosult.