

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő
Siófok, 2025. október 09.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2025. október havi rendes ülésére

Tárgy: Csontos Ágnes egyéni vállalkozóval - közös képviselői, könyvelési, és társasházkezelői feladatok ellátására - kötött megbízási szerződések módosítása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzata tulajdonában lévő Bajcsy-Zsilinszky utca 110. szám alatti és a Szekrényessy Kálmán utca 6. szám alatti társasházak (ún. Fecskelakások) közös képviselői, könyvelési és társasházkezelői feladatait Csontos Ágnes egyéni vállalkozó látja el. Megbízását a Bajcsy-Zsilinszky utca 110. szám alatti társasház vonatkozásában 2024. szeptember 01. napjától pályázati eljárás során nyerte el, a Szekrényessy Kálmán utca 6. szám alatti társasház vonatkozásában pedig 2025. február 01. napjától látja el a feladatokat.

Díjazása **2.500,- Ft / albetét**, a két társasházban együttesen **116 albetét van**, így a **megbízási díja összesen 290.000,- Ft / hó**, azzal, hogy megbízott alanyi adómentes vállalkozó, tehát ezen összeget áfa nem terheli.

A társasházkezelői, épületüzemeltetési feladatokat ellátó Termofok-Sió Kft-vel kötött vállalkozási szerződés is módosításra került 2025. június 01. napjától. Számos feladat kikerült a Termofok hatásköréből, és ezzel együtt a díjazásuk is jelentősen csökkent.

Korábbi díjazásuk 12.500,- Ft + Áfa / lakás / hó, azaz **nettó 1.387.500,- Ft / hó, vagyis bruttó 1.762.125,- Ft volt**.

A jelenleg érvényes vállalkozási díjuk pedig 5.674,- Ft + áfa / lakás / hó, azaz **nettó 629.814,- Ft + áfa / hó, vagyis bruttó 799.864,- Ft / hó**.

A Termofok-Sió Kft. már csak a központi berendezés üzemeltetéssel kapcsolatos teendőket látja el, a feladatok egy része átkerült a közös képviselő feladatkörébe, más részüket pedig a hivatal látja el.

A közös képviselő megbízási szerződésében szereplő feladatok tehát a szerződés megkötése óta **jelentősen kibővültek**. Feladata lett a lakásokban rendszeresen előforduló csőtörések utáni helyreállítási munkák megszervezése, teljes körű ügyintézés, továbbá az azonnali/hétféje/éjszakai kiszállás és intézkedés mindennemű műszaki ügyben. Ezen felül – a tervezetthez képest – jelentős többletmunkát jelent számára a lakásokban lévő osztóórak alapján történő vízdíj felosztása, nyilvántartása, kiközlése, és a hátralékok beszedése.

Fentiekre való tekintettel Csontos Ágnes díjemelésre vonatkozó kérelmet terjesztett elő, **3.300,- Ft / albetét összegre**. 116 albetét vonatkozásában ez összesen **382.800,- Ft / hó**, jelenlegi megbízási díjához mérten az emelés összege **92.800,- Ft / hó**. Díjemelési kérelme az előterjesztés mellékleteként csatolásra került.

A hivatal rálát a munkájára, megítélése szerint hatékonyan végzi a munkáját, proaktív, megbízható, agilis. A hivatal megítélése szerint támogatandó az emelés, és a közös képviselő konstruktív hozzáállása, együttműködése és problémamegoldó képessége miatt 3.500,- Ft / albetét összegre javasolja emelni a megbízási díját. 116 albetét vonatkozásában ez összesen 406.000,- Ft / hó, vagyis az emelés összege 116.000,- Ft / hó, ami még így is jóval kedvezőbb, mint a korábbi konstrukció keretében felmerült költségek. Az emelt összegű megbízási díj fedezete a költségvetésben rendelkezésre áll.

Csontos Ágnes jelenleg határozatlan idejű megbízási szerződés keretében végzi mindkét társasházban a munkát. A Közbeszerzésről szóló törvény (Kbt.) vonatkozó szabályai szerint határozatlan idejű szerződés esetén a szolgáltatás becsült összege a havi ellenszolgáltatás negyvennyolcszorosa, vagyis 4 évet kell egybeszámítani. A szolgáltatásokra vonatkozó közbeszerzési értékhatárt - nettó 20 millió Ft-ot - még az emelt összegű megbízási díja sem éri el. A Hivatal Beszerzési Szabályzata ugyan nem határoz meg egybeszámítási kötelezettséget, de Kbt szabályait alkalmazva, 48 havi ellenszolgáltatást egybeszámolva, a szabályzatban rögzített beszerzési értékhatárt eléri.

Fentiekre való tekintettel javasolt Csontos Ágnes határozatlan idejű megbízási szerződését 2026. augusztus 31. napjáig terjedő időre szóló, határozott idejű szerződéssé módosítani. A határozott idő lejárát megelőzően pedig beszerzési eljárást kell lefolytatni 2026 nyarán.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „*Csontos Ágnes egyéni vállalkozóval - közös képviselői, könyvelési, és társasházkezelői feladatok ellátására - kötött megbízási szerződések módosítása*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A./ változat

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Csontos Ágnes egyéni vállalkozó megbízási díjának emelésére vonatkozó kérelmét **elfogadja**, és a Siófok Bajcsy-Zsilinszky utca 110. szám alatti és a Siófok, Szekrényessy Kálmán utca 6. szám alatti társasházak közös képviselői, könyvelési, és társasházkezelői feladatainak ellátása tárgyban kötött megbízási szerződéseket módosítja, a szerződések tartalmát a gyakorlatban végzett feladatok körével összhangba hozva. A közös képviselő díjazását 2025. szeptember 01. napjától- **Ft / albetét / hó** összegben állapítja meg, és határozatlan idejű megbízási szerződését 2026. augusztus 31. napjáig terjedő határozott idejűvé módosítja.

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza dr. Lengyel Róbert polgármestert a szerződésmódosítások aláírására.

B./ változat

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **nem fogadja el** Csontos Ágnes egyéni vállalkozó díjemelésre vonatkozó kérelmét.

A Siófok Bajcsy-Zsilinszky utca 110. szám alatti, és a Siófok, Szekrényessy Kálmán utca 6. szám alatti társasházak közös képviselői, könyvelési, és társasházkezelői feladatainak ellátása tárgyban kötött megbízási szerződéseket módosítja, a szerződések tartalmát a gyakorlatban végzett feladatok körével összhangba hozva. A közös képviselő díjazását változatlan összegben **(2.500,- Ft / albetét / hó)** hatályában fenntartja és határozatlan idejű megbízási szerződését 2026. augusztus 31. napjáig terjedő határozott idejűvé módosítja. Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza dr. Lengyel Róbert polgármestert a szerződésmódosítások aláírására.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Kelt: Siófok, 2025. október 09.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester