

HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3., adószám: 15731292-2-13, törzskönyvi azonosító szám (PIR): 731290, KSH statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13, képviseli: Verseghi-Nagy Miklós polgármester),
továbbiakban: Tulajdonos,
másrészről

AQUAPALACE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 2000 Szentendre, Kálvária út 16. C. ép., cégjegyzékszáma: 13-09-108616; adószáma: 13753069-2-13., képviselében: Drégely Miklós ügyvezető, mint Haszonbérlet),
továbbiakban: Haszonbérlet, (Tulajdonos és Haszonbérlet a továbbiakban együttesen: Felek)
között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. A szerződés tárgya

1.1. Jelen szerződés tárgya a Szentendre Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, alábbi nem lakás céljára szolgáló ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény) haszonbérbe adása:
Szentendre belterület 1245/47 helyrajzi számon felvett, természetben a 2000 Szentendre, Kálvária út 16.C. ép. (korábban: 2000 Szentendre, Kálvária út 26.) alatt található „kivett uszoda és szabadidő központ” megjelölésű, 3867 m² alapterületű ingatlan

1.2. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésének 15. pontja szerint a Tulajdonos feladata különösen a sport, ifjúsági ügyek ellátása, mely törvényhelyre figyelemmel, a közfeladat ellátása céljából jelen szerződés aláírásával Tulajdonos haszonbérbe adja, a Haszonbérlet haszonbérbe veszi a Bérleményt 2017. november 6. napjától 15 éves határozott időtartamra. Amennyiben Haszonbérlet jelen szerződés alapján fennálló valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, akkor Felek a haszonbérleti szerződést további 5 évvel meghosszabbítják.

Felek rögzítik, hogy Haszonbérlet a Tulajdonos 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, a jelen jogügylet pedig a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11.§ (17) bekezdése értelmében mentesül a megszerzett vagyon hasznosításának kötelezettsége alól.

1.3. A Felek rögzítik, hogy a Bérlemény haszonbérbeadása arra tekintettel történik, hogy az, mint uszoda és szabadidő központ és az ahhoz kapcsolódó helyiségek - a Haszonbérlet által folytatott létesítmény üzemeltetési tevékenységére tekintettel - hasznot hajtó dolognak minősül. A Bérlemény, mint jogilag oszthatatlan egység haszna az abban működő uszoda, valamint egyéb szabadidő és szolgáltató létesítmények jegy-, bérlet és bérleti díj bevétele.

1.4. A haszonbérleti jog alapján a Haszonbérlet saját nevében jogosult a Bérlemény hasznosítása során nyújtott szolgáltatásai ellenértéke fejében számlát kibocsátani és saját nevében köteles az e tevékenység gyakorlásával kapcsolatos költségeket, kiadásokat elszámolni.

2. Haszonbérleti díj, egyéb költségek:

2.1. A Bérlemény után fizetendő haszonbérleti díj éves összege a Haszonbérlet által tárgyévben realizált nettó jegy-, bérlet és bérleti díj bevétel 1 %-a + AFA (a továbbiakban: Haszonbérleti díj).

Felek megállapodnak, hogy Haszonbérlet a Haszonbérleti díjat akként egyenlíti ki, hogy jelen megállapodás aláírását követően havonta az előző teljes naptári évre megállapított Haszonbérleti díj 1/12 részét fizeti az éves haszonbérleti díj terhére, havi haszonbérleti díj címen (a továbbiakban: Havi Haszonbérleti Díj).

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályba lépésétől kezdődően 2019. január 31-ig tartó időszakra fizetendő Havi Haszonbérleti Díj mértéke havi 100 000 Ft + ÁFA.

Tulajdonos a 2019. évtől kezdődően minden év január 31. napjáig írásban tájékoztatja Haszonbérlet a tárgyév február hónaptól a tárgyévét követő év január hónapig tartó időszakban fizetendő Havi Haszonbérleti Díj mértékéről.

Felek megállapodnak, hogy a tárgyévben megfizetett Havi Haszonbérleti Díjjal egymással utólag, a tárgyévet követő január 31. napjáig elszámolnak tekintettel arra, hogy szükséges, hogy rendelkezésére álljanak a Haszonbérleti díj összegének meghatározásául szolgáló, tárgyévben elért tényleges nettó jegy-, bérlet- és bérleti díj bevételi adatok.

Haszonbérelő köteles a saját jegyértékesítési rendszerében kibocsátott és abban elszámolásra került tárgyévi nettó jegy- és bérletbevételi, továbbá a bérleti díj bevételi adatokat a tárgyévet követő január 20. napjáig megküldeni Tulajdonos részére. Amennyiben a már megfizetett Havi Haszonbérleti Díjak összege nem éri el a Haszonbérleti díjat, úgy Haszonbérelő köteles a különbözetet a tárgyévet követő január 31. napjáig számla ellenében kiegyenlíteni; amennyiben a már megfizetett Haszonbérleti díj meghaladja az év végén kimutatott tényleges Éves Haszonbérleti díjat, úgy Tulajdonos köteles a különbözetről helyesbítő számlát kiállítani. A helyesbítő számla kiállítása a korábban kiállított Havi Haszonbérleti Díjakról szóló számlák korrekciójával történik. A bizonylatok kiállításával egyidőben, a tárgyévet követő január 31. napjáig köteles a Tulajdonos a visszatérítést teljesíteni, illetve a követelést igényelni,

Tulajdonos a Havi Haszonbérleti Díjról szóló számlát jelen szerződés hatályba lépésének napjától havonta, tárgyhót követő hó 10. napjáig köteles kiállítani. Haszonbérelő köteles ezen számlát a számla kiállítását követő 15 napon belül a Tulajdonos OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292-08800000 számú (egyéb bevételek) elszámolási számlájára átutalni. A Tulajdonos a Havi Haszonbérleti Díj számláját köteles a Haszonbérelő részére a tárgyhót követő 15. napig eljuttatni. Haszonbérelő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkorai szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

- 2.2. A megállapított Haszonbérleti díjon felül Haszonbérelő kötelezettsége a Bérlemény használatával összefüggésben felmerülő üzemeltetési költség (különösen: takarítás, karbantartás), rezsiköltség (különösen: közös költség, víz, csatorna, szemétszállítás) és a közterhek viselése.

3. A Bérlemény használata, karbantartás, építési munkák

- 3.1. A Haszonbérelő a Bérleményt a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.
- 3.2. Haszonbérelő jogosult a Bérlemény birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkor hatályos tulajdonosi rendelkezések figyelembevételével.
- 3.3. Felek rögzítik, hogy a teljes Bérlemény albérletbe adására kizárólag a Tulajdonos hozzájárulásával van mód.
- 3.4. Haszonbérelő tudomásul veszi, hogy Tulajdonos a Bérleményben Haszonbérelő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Haszonbérelő feladata.
- 3.5. A Tulajdonos a Bérleményben található berendezési tárgyakért, felszerelésekért semmilyen kártérítési kötelezettséget, a Bérleményben tartózkodó természetes személyek körében esetleges balesetek bekövetkeztére felelősséget nem vállal.

Káresemény esetén a Haszonbérelő haladéktalanul jogosult és köteles megtenni minden olyan szükséges intézkedést, mely a további károk bekövetkeztét megakadályozza vagy enyhíti. E körben a Felek együttműködésre kötelezettek. Elemi kár vagy életveszély esetére a Haszonbérelő ezzel hozzájárul, hogy a Tulajdonos a Bérleménybe a haszonbérleti jogviszony időtartama alatt kármegelőzés, illetőleg kárenyhítés



céljából, hatósági tanúk jelenlétében bármilyen napszakban beléphessen, és a kármegelőzés vagy kárenyhítés érdekében szükséges intézkedéseket megtegye.

Haszonbérlo kötelezettséget vállal arra, hogy a tevékenységével összefüggésben okozott károokra (különösen az érdekkörébe tartozó személyek és vendégeinek károkozása esetére) szóló felelősségbiztosítást köt, és a haszonbérleti jogviszony alatt fenntartja. A haszonbérlet tárgyát képező ingatlanra a Tulajdonos köt vagyonbiztosítást.

3.6. Haszonbérlo kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt a Bérlemény teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

3.7. Haszonbérlo a Bérlemény állagmegóvásához szükséges fenntartási, karbantartási munkákat ellátja és ezen munkálatok költségeit viseli.

A Haszonbérlo köteles a Bérleményt illetően az állag, és a környezet védelme érdekében, valamint a Bérlemény használatából adódó minden egyéb esetben a vonatkozó jogszabályok, szabványok, hatósági, szakhatósági és műszaki előírások (így különösen a közegészségügyi, tűzvédelmi és munkavédelmi előírások) szerint eljárni. A Haszonbérlo a jelen megállapodás alapján reá háruló kötelezettségeket köteles teljesíteni, azokat harmadik személyre kizárólag a Tulajdonos előzetes írásbeli engedélye alapján, e Megállapodás rendelkezéseinek tiszteletben tartása mellett ruházhatja át.

A Haszonbérlo köteles az önkormányzati vagyon nyilvántartására vonatkozó előírásoknak megfelelően az adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettségének eleget tenni, valamint felel az adatok hitelességéért és naprakész állapotáért. A Haszonbérlot a vagyonkataszter hiteles vezetése érdekében folyamatos adatszolgáltatási kötelezettség is terheli.

A Haszonbérlo köteles a használatában lévő vagyonnal folyamatosan elszámolni a tárgyévben hatályos önkormányzati vagyonrendelet, a számviteli törvény, valamint az önkormányzati vagyon nyilvántartási szabályai szerint. A Haszonbérlo az önkormányzati vagyon tárgyairól elkülönített nyilvántartást köteles vezetni, amely tételesen tartalmazza ezen eszközök könyv szerinti értékét, az azokban bekövetkezett változásokat, illetve az elszámolt egyéb költségeket.

3.8. Haszonbérlo tudomásul veszi, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendeletében rögzített döntési hatásköröknek megfelelően, a Bérleményben bármilyen átalakítást, bővítést, felújítást és bármely - nem a karbantartás körébe tartozó - építési munkát kizárólag a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával, illetőleg a Tulajdonossal kötött külön megállapodás alapján, az abban meghatározott feltételekkel végezhet.

3.9. Felek kifejezetten rögzítik, hogy Haszonbérlo - erre vonatkozó külön előzetes írásbeli megállapodás hiányában - a 3.8. pontban hivatkozott (a gazdasági tevékenységének érdekében végzett) munkálatok költségének megtérítésére sem a jelen szerződés hatálya alatt, sem annak megszűnését követően semmilyen jogcímen, még jogalap nélküli gazdagodás címén sem tarthat igényt. Felek ezt a rendelkezést a jelen szerződés aláírását megelőzően, a Haszonbérlo (korábban Üzemeltető) által idegen tulajdonon végzett beruházásokra is alkalmazzák.

3.10. Haszonbérlo a Bérleményben építési engedélyhez kötött munkát kizárólag építés hatósági engedély birtokában végezhet, amennyiben az építési tevékenységhez a Tulajdonos előzetesen, írásban hozzájárult.

4. Egyéb kikötések

4.1. Haszonbérlo köteles a Bérleményre vonatkozó, illetőleg a tevékenységével kapcsolatos hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi előírásokat betartani, illetve ezen előírások szerinti vizsgálatokat elvégeztetni. Haszonbérlo köteles továbbá az előírásokban meghatározott berendezéseket saját költségén beszerezni, karbantartani, vizsgáltatni és szükség szerint cserélni.

4.2. Az esetleges kártevő-mentesítési feladatokat a Bérleményben Haszonbérlonek kell elvégeznie és költségeit

viselni.

- 4.3. Tulajdonos a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti a Haszonbérlet tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül.
- 4.4. A Haszonbérlet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (továbbiakban: Nvtv.) 11. § (10) bekezdésében foglaltakra tekintettel kötelezettséget vállal arra, hogy:
- a) a jelen szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - b) a Bérleményt a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - c) a Bérlemény hasznosításban - a Haszonbérlettel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.
- 4.5. Az Nvtv. 11. § (12) bekezdésében foglaltakra tekintettel a Felek rögzítik, hogy jelen szerződést a Tulajdonos kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a hasznosításában részt vevő bármely - a Haszonbérlettel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében a 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változást az Nvtv. 11. § (11) bekezdés c) pontjában meghatározott személyekkel kötött szerződésekben a Haszonbérlettel közvetlen jogviszonyban álló személyt megillető rendkívüli felmondási okként rögzíteni kell.

5. A szerződés időtartama, megszűnése, felmondás

Jelen haszonbérleti szerződés az 1.2. pontban rögzített időtartamra jön létre.

A Haszonbérleti jogviszony megszűnik, amennyiben a Bérlemény Szentendre Város Önkormányzat tulajdonából kikerül.

6. Birtokbaadás

Haszonbérlet kijelenti, hogy a Bérlemény műszaki állapotával teljes körűen tisztában van, azt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotúnak tartja, különös tekintettel arra, hogy a Bérleményben korábbi bérleti jogviszonyára tekintettel huzamos ideje folyamatosan birtokában van. Tekintettel arra, hogy Haszonbérlet birtokon belül van, ezért külön birtokbaadás nem szükséges.

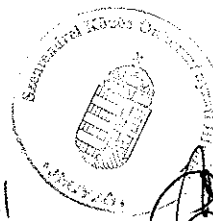
Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Szentendre, 2017. november 6.

AQUAPALACE KFT.
2000 SZENTENDRE, KÁLVÁRIA ÚT 16/C.
ADÓSZÁM: 13753069-2-13
CÉGJEGYZÉKSZÁMA: 13-09-108616
TÁRSASÁG: 1200108616-13-09-108616
Dr. Gergely Miklós
ügyvezető
AQUAPALACE Kft.
Haszonbérlet



Verséghi-Nagy Miklós
polgármester



dr. Gergely Gábor
jegyző

Szentendre Város Önkormányzat
Tulajdonos

