

Együttműködési megállapodás

amely létrejött egyrészről

Szentendre Város Önkormányzat (2000 Szentendre, Városház tér 3.) képviseli dr. Dietz Ferenc polgármester, a továbbiakban: Önkormányzat

másrészről: a Japánkert Magyarország Egyesület. (2000 Szentendre Rét u. 2.) a továbbiakban: Fejlesztő, képviseli Dani Zoltán között az alábbi feltételekkel:

1. Fejlesztő a jelen szerződés szerinti fejlesztést saját költségén és kockázatára megvalósítja, és a szerződéses időtartam alatt fenntartja. Fejlesztő Japánkertet és azon teaházat (a továbbiakban: Kert) létesít az Önkormányzat által ezen célra térítésmentesen biztosított szentendrei 1938., 1937. és 1936. (mely telkeket a Fejlesztő összevonhat) helyrajzi számú telkeken. Felek megállapodnak abban, hogy fenntartják annak a lehetőségét, hogy a Magyar Alkotóművészeti Közhasznú Nonprofit Kft. (2000 Szentendre, Bogdányi u. 51.a tulajdonában álló szentendrei 1935. hrsz. ingatlanl a későbbiekben csatlakozhat a projekthez. .

2. Építési garanciák:

- Építési garanciát a támogató cégek és magánszemélyek kielégítő támogatása, az önkéntes munka nagyon nagy szerepe nyújtja (támogató nyilatkozatok a csatolmányban)

- A projekt biztonságát az első félévben benyújtott pályázattal, az EEA GRANTS- NORWAY GRANTS Finanszírozási Mechanizmusaival, a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium támogatásával szeretné a Fejlesztő biztosítani ugyanakkor Európai Unios pályázatokkal is.

- A terv építés alatti meghíúsulása esetén, a Fejlesztő biztosítékként vállalja a terület bekapcsolását a Czóbel Park egységébe és stílusába, lefüvesítve, rendberakva.

3. Ütemezés: A Japánkert és Teaház megépítése a tervek alapján 3 éves periódusban :

1. évben teljeskörű engedélyeztetés: szerződések megkötése, környezetvédelmi engedélyek, kert és teaház építési engedélyek, közmű bevezetések, Európai és Norvég pályázatok leadása.

2. évben a kert és a tó megépítése, teaház helyén fedett, falak nélküli szezonális pihenő létesítése.

3. évben az engedélyezett Teaház, galéria, étterem építése, kert végleges befejezése.

A második év végétől a kert nyitva áll a látogatók részére.

Amennyiben a projekt teljes körű engedélyezése folytán esetlegesen felmerülő, a szerződéskötésig nem ismert okok vagy körülmények miatt, részben vagy egészében ellehetetlenül a projekt tervezet kialakítása, bármely fél a szerződés-módosítását kezdeményezheti, vagy a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. Ebben az esetben a terület rendezésével kapcsolatban Fejlesztő semmilyen felelősséget nem vállal, csupán azt, hogy a területet a szerződéskori érintetlen állapotában meghagyja, ott bármilyen munkát csak valamennyi szükséges engedély jogerőre emelkedése után, az Önkormányzat előzetes, írásos hozzájárulásával kezdhet. Amennyiben a kert megépítéséhez szükséges bármely engedélyt az illetékes hatóság nem adja meg, abban az esetben is joga van bármely félnek élni a szerződés azonnali hatályú felmondásával és semmilyen kötelezettség nem terheli a Fejlesztőt a park rendbetételével kapcsolatban, mely a jogerős engedélyek beszerzéséig érintetlen marad.

4. A projekt építése vagy üzemeltetése alatti meghíúsulás esetén, a Fejlesztő biztosítékként vállalja a terület bekapcsolását a Czóbel Park egységébe és stílusába, lefüvesítve, rendbe rakva. Ennek a kötelezettségnek eleget téve, ezt követően a Fejlesztő nem vesz részt a kert további fenntartási munkálataiban azonnali hatályú felmondással élve .

Amennyiben a Fejlesztő a fejlesztés során nem tart be bármely hatósági, vagy jogszabályi előírást, úgy az Önkormányzat a Fejlesztőt a megszegett hatósági, vagy jogszabályi előírás határidőn belüli betartására, vagy – amennyiben az még lehetséges, úgy az eredeti állapot helyreállítására szólíthatja fel; ennek Fejlesztő általi elmulasztása esetén a jelen szerződést az Önkormányzat azonnali hatállyal felmondhatja és Fejlesztőtől a felmerült kárának és indokolt költségeinek a megtérítését követelheti.

5. A megvalósítás műszaki tervei a jelen szerződés 1. mellékletét, az üzleti terv a jelen szerződés 2. mellékletét képezik.

6. .

7. A kert tulajdonjoga az Önkormányzaté, Fejlesztő az építéssel tulajdonjogot nem szerez. A Fejlesztőt a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén csak a területen ideiglenesen elhelyezett ingóságok tekintetében illeti meg az elvitel joga.

8. Fejlesztő az Ingatlant sem bérbbe, sem egyéb módon használatra harmadik személynek át nem engedheti, kivéve a Teaház üzemeltetését. Fejlesztő az ingatlant meg nem terhelheti, nem apportálhatja.

9. Fejlesztő az Ingatlan közműellátását, vízelvezetését, az Ingatlan megközelíthetőségét, beleértve az esetleges parkoló létesítést is, továbbá a bekerítést köteles úgy megoldani, hogy az biztonságosan és költséghatékonyan fenntartható legyen és ne akadályozza, ne zavarja az esetleges árvízi védekezést.

10. Az árvízi védekezéssel kapcsolatosan a felek részletesebben kidolgozzák együttműködésüket az engedélyezés keretében, melynek eredménytelensége esetén a jelen szerződést bármely fél azonnali hatállyal felmondhatja.

11. Fejlesztő viseli az Ingatlan fejlesztésével (beleértve a tervezést, engedélyeztetést és kivitelezést) és a Kert folyamatos és igényes üzemeltetésével kapcsolatos költségeket és a kárveszélyt.

12. Fejlesztőnek az Ingatlanon végzett tevékenységéért az Önkormányzat nem felel.

13. Az Önkormányzat sem a fejlesztéshez, sem a fenntartáshoz hozzájárulást, vagy támogatást - sem pénzben, sem egyéb formában - nem nyújt (kivéve 16. pont).

14. Fejlesztő a Kert tervezésénél olyan japán kertstílust választott, amely táj jellegű, a környezetébe teljesen beleillő és a magyar környezetben legjobban fenntartható.

15. Fejlesztő szavatol azért, hogy ha bármilyen előre nem látható okból a kert építése nem fejezhető be, vagy a befejezés után nem üzemeltethető, a kertet gyorsan és találóan integrálni lehessen a Czóbel Parkba, melynek költségeit Fejlesztő viseli.
16. Az Önkormányzat kötelezettségei:
- Az Ingatlan biztosítása térítésmentesen.
 - Az engedélyeztetéshez a meghatalmazás, tulajdonosi hozzájárulás megadása, Fejlesztő költségviselése mellett.
 - A kis patak, csermely a Czóbel Parkból, kertbe való bevezetésének engedélyezése a Kert tavának frissen tartása érdekében, Fejlesztő költségviselése mellett, amennyiben arra a hatóságok jogerős engedélyt adnak, vagy kifogást írásban dokumentáltan nem emelnek.
 - A telekhatárok helyszín rajz szerinti rendezése iránt a tőle elvárható intézkedések megtétele azzal, hogy az Önkormányzat tájékoztatja a Fejlesztőt, hogy a szentendrei 1938 hrsz-ú ingatlanból kb. 328 m² térmértékű területrészt harmadik személy, a szentendrei 1939 hrsz-ú ingatlan birtokosának birtokában van. Ez a harmadik személy elbirtoklásra hivatkozik ezen területrészt vonatkozásában, ezért az Önkormányzat a Fejlesztő számára a birtoklást erre a területrészt nem tudja szavatolni.
17. Fejlesztő a teaház, galéria, étterem üzemeltetésére alvállalkozót is bevonhat. A teaház üzemeltetéséből származó bevétellel kizárólag Fejlesztő rendelkezik.
18. Felek megállapodnak abban, hogy a későbbiekben a Kert látogatását belépőjegy megvásárlásához köthetik. Ehhez Felek közös megegyezése szükséges. Az Önkormányzatot és a Fejlesztőt a kert látogatóitól beszedett jegybevételek és a teaház üzemeltetéséből származó bevételnek a kert fenntartásához, fejlesztéséhez és népszerűsítéséhez (rendezvények, kiállítások, oktatások, hirdetések, marketingen keresztül, melyek egy sikeres üzemeltetéshez elengedhetlenek), szükséges összegeken felüli része a kert kialakításához rendelkezésre bocsátott vagyonelemek értékének arányában illeti meg, melyet Fejlesztő teljesít az Önkormányzat részére, az aktuális éves elszámolásának benyújtásával egyidejűleg, évente utólag, a tárgyévet követő év január 15. napjáig átutalással az Önkormányzat által megjelölt számlákra.
19. A jelen szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdésében írtak alapján határozott, 15 éves időtartamra jön létre a szerződéskötéstől számítva, amely időszak egy alkalommal, 5 évvel meghosszabbításra kerül, abban az esetben, ha a Fejlesztő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. A határozott időtartam lejártáig a szerződés csak valamely fél súlyos szerződésszegése esetén szüntethető meg a másik fél által egyoldalúan, azonnali hatállyal, rendkívüli felmondással.
20. Súlyos szerződésszegés az Önkormányzat részéről, ha a fejlesztést, vagy a fenntartást indokolatlanul korlátozza, vagy akadályozza, a Fejlesztő részéről, ha a 18. pont szerinti fizetési kötelezettségét harminc napot meghaladóan nem, vagy csak részben teljesíti.
21. Amennyiben a jelen szerződés a 15 év letelte, vagy amennyiben a szerződés meghosszabbításra kerül 20 év letelte miatt szűnik meg oly módon, hogy a Fejlesztő a szerződéses kötelezettségeit a szerződés időtartama alatt teljeskörűen, határidőre, megfelelően teljesítette, úgy Fejlesztőt – az Önkormányzatnak a hasznosítás módjára vonatkozó döntésétől függően - elővásárlási-, illetőleg előbérleti jog illeti meg az Ingatlanra.
22. Felek a jelen szerződést, mint akaratukkal egyezőt írják alá.

Szentendre, 2013. ...

Önkormányzat	Fejlesztő
--------------	-----------