

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Szentendre Város Önkormányzata** (székhelye: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; adószáma: 15731292-2-13; statisztikai számjele: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszáma: 12001008-00122568-00100003; PÍR törzsszáma: 731290, képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester), mint tulajdonos, a továbbiakban: **Tulajdonos**,

másrészről **Mészáros János** egyéni vállalkozó (született:, anyja neve:,
adóazonosító jele:, egyéni vállalkozói igazolványa száma: ÉS 488200, egyéni vállalkozói
adószáma: 73220015-2-33, lakcíme:,) mint üzemeltető, a továbbiakban: **Üzemeltető**
között a mai napon, a következő feltételekkel:

1. Felek megállapítják, hogy **Tulajdonos** 1/1 arányú tulajdonát képezik az alábbi ingatlanok:
 - a. 4480 hrsz-ú művelésből kivett, közterület megnevezésű,
 - b. 4486/1 hrsz-ú művelésből kivett, strandfürdő megnevezésű,
 - c. 4491 hrsz-ú művelésből kivett, áruház és udvar és egyéb épület megnevezésű.
2. Felek rögzítik, hogy **Tulajdonos** az 1. pontban írt ingatlanokon található strandfürdő és parkoló határozatlan idejű üzemeltetésére nyilvános pályázatot írt ki, mely eredménytelenül zárult.
3. Felek rögzítik, hogy Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 129/2013. (V. 09.) Kt. számú határozatában úgy döntött, hogy **Üzemeltetővel** köt üzemeltetési szerződést jelen szerződésben rögzített feltételekkel.
4. Fentiek alapján **Tulajdonos** üzemeltetésre átadja, **Üzemeltető** üzemeltetésre átveszi az 1. pontban részletezett ingatlanokat (Papszigeti Strandfürdőt, valamint a hozzá csatlakozó parkolót). **Tulajdonos** kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanokra vagyron- és felelősségbiztosítási szerződéssel rendelkezik, a kötvény jelen üzemeltetési szerződés mellékletét képezi. Felek rögzítik, hogy jelen üzemeltetési szerződés **az 5. pontban írt átadás-átvételtől kezdődően határozott időre, 2015. április 30-ig szól.**
5. Felek rögzítik, hogy **Üzemeltető**, mint felelős őrző már birtokban van. **Üzemeltető** legkésőbb 2013. május 15-ig **Tulajdonossal** előzetesen egyeztetett időpontban köteles az 1. pontban írt ingatlanokat, mint **Üzemeltető** átvenni. Felek a fenti átadás-átvételtől jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az 1. pontban írt ingatlanok **Üzemeltetőnek** történő átadáskori állapotát, berendezéseit, felszereléseit, tartozékait, stb, valamint az 1. pontban írt ingatlanokhoz tartozó közüzemi mérőórák (beleértve az 1. pontban írt ingatlanokhoz tartozó büfék és a vízi tábor óráit is) gyári számát és állását. **Üzemeltetőt** fenti átadás-átvételtől kezdődően illetik meg az 1. pontban írt ingatlanok használatával kapcsolatos jelen szerződésből eredő jogok és terhelik az ingatlanokkal kapcsolatos terhek.
6. Felek megállapodnak abban, hogy jelen üzemeltetési szerződés a felek akaratától függetlenül az alábbi feltételek bármelyikének bekövetkeztével hatályát veszti (bontó feltételek):
 - 6.1. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés hatályát veszti a **Tulajdonos**, valamint a fejlesztő-, befektető cég között a Papsziget hasznosítására vonatkozóan megkötött szerződésben megjelölt birtokbavétel időpontjában.
 - 6.2. **Tulajdonos** tájékoztatja **Üzemeltetőt**, hogy a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség KTVF: 28703-1/2012. számú határozatával a

Hivatkozási szám:

Szentendre, Papszigeti csáposkút – vízbázis védőidomát és védőterületét kijelölte, mely kijelölés az 1. pontban írt ingatlanokkal kapcsolatosan korlátozásokat, tiltásokat tartalmaz.

Tulajdonos tájékoztatja **Üzemeltetőt** arról, hogy a fenti határozatot megfellebbezte.

Tulajdonos tájékoztatja **Üzemeltetőt** arról, hogy amennyiben a határozat jogerőssé válik, úgy a határozatban szereplő védőidomok és védőterületek kijelölésére tekintettel a strand üzemeltetése ellehetetlenül, tekintettel arra, hogy a strand nagymedencéje és a kis medencéjének a fele a belső védőidomon belül fekszik, melyre vonatkozó tilalmak miatt a medencék nem használhatóak strand céljára.

Fentiekre tekintettel felek megállapodnak abban, hogy a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség vagy más a fenti ügyben hatáskörrel rendelkező hatóság vízbázis védőidomának és védőterületének kijelölésével kapcsolatos fenti tartalmú vagy strand üzemeltetését ellehetetlenítő tiltásokat, korlátozásokat tartalmazó határozatának jogerőssé válásával jelen szerződés hatályát veszti.

6.3. Felek rögzítik, hogy a szerződés fenti módokon történő megszűnésével kapcsolatosan **Üzemeltető** semmilyen jogcímen a **Tulajdonossal** szemben követeléssel nem élhet.

6.4. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a szerződés közöttük megszűnik, úgy **Üzemeltető** vállalja, hogy **Tulajdonossal** egyeztetett időpontig **saját költségén** a strand felelős őrizetéről gondoskodik.

7. Felek megállapodnak abban, hogy az **Üzemeltető** az alábbi ütemezés szerint köteles az 1. pontban írt Strandfürdő üzemeltetését biztosítani:

június 1 - június 20. között próbaüzem,

június 21 - szeptember 1. között nyitvatartási idő (teljes üzem) csak valamennyi szükséges engedély birtokában

szeptember 2 –a határozott idő végéig folyamatos felügyelet (éjjeli őrzés is).

Felek megállapodnak abban, hogy **Üzemeltető** a fenti ütemezéstől az alábbiak szerint eltérhet:

Amennyiben nem kap a termálkút üzemeltetési engedélyt, úgy a nyitvatartási idő 2013. július 1. napjától kezdődik.

Amennyiben lesz a strandnak termálvíz vételi lehetősége, az **Üzemeltető** rendelkezésére áll a termálkút vízjogi üzemeltetési engedélye, abban az esetben 2013. június 22. napján nyit a strand, de ha az időjárás lehetővé teszi, akkor **Üzemeltető** választása szerint már ezt megelőző időponttól is lehetőség van a nyitva tartásra.

Ha nincs termálvíz, akkor 2013. augusztus 25. napjáig, ha van termálvíz, akkor 2013. szeptember 1. napjáig tart nyitva.

Üzemeltető nem köteles a strandot nyitva tartani, amennyiben a Meteorológia Szolgálat előrejelzése szerint a nappali középhőmérséklet nem éri el a 25 C fokot, valamint az esős napokon.

8. **Üzemeltető** jogosult a strand területéhez közel eső, működéséhez szorosan kapcsolódó papszigeti autóparkolót üzemeltetni, ennek fejében a parkoló folyamatos karbantartásáról, fenntartásáról, tisztán tartásáról gondoskodik. Az üzemeltetés során nincs lehetőség a strandhoz vezető út lezárására. A parkoló területe a jelenlegi, megtekintett állapotban, a murvával leszórt terület.
9. **Üzemeltető** kijelenti, hogy az 1. pontban írt ingatlanok és a hozzájuk tartozó berendezések, felszerelések megtekintett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában vannak. **Üzemeltető** köteles a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanok és a hozzájuk tartozó berendezések, felszerelések állagát megóvni, és az ingatlanokat, berendezéseket és felszereléseket rendeltetésszerűen használni.
A rendeltetésellenes használat következményei és költségei **Üzemeltetőt** terhelik.
10. **Üzemeltető** kijelenti, hogy a képesítése a hatályos jogszabályokban a strandok üzemeltetőire előírt feltételeknek megfelel. **Üzemeltető** köteles a strandfürdő műszaki berendezéseit szakszerűen működtetni, azokat karbantartani, állagmegóvásukat biztosítani, a technológiai előírásoknak megfelelően üzemeltetni, a közegészségügyi és az Állami Népegészségügyi- és

Hivatkozási szám:

Tisztiorvosi Szolgálat (továbbiakban: ÁNTSZ) hatósági előírásait, egyéb szakmai és hatósági előírásokat betartani, valamint a strand belső rendjét, tisztaságát fenntartani.

11. **Üzemeltető** köteles az ÁNTSZ által 2004. június 23-án elfogadott Üzemeltetési szabályzat betartására, szükség esetén módosítására, és ismételt benyújtására, valamint az esetlegesen az ÁNTSZ által meghatározandó további előírások betartására.
12. **Üzemeltető** köteles az üzemeltetésbe vett ingatlanokat fenntartani, karbantartani, a jelenlegi állapotuknak megfelelően szinten tartani, állagukat megóvni. **Üzemeltető** köteles a strand, az átvett berendezések, felszerelések, fenntartására, teljes körű karbantartására, beleértve a medencék állagmegóvó javításának elvégzését, festését, valamint a medencék körüli korlátok javítását, mázolását, a szűrőberendezések karbantartását, a szűrőanyag pótlását, az épületek karbantartását, festését és mázolását, a zöld területek, virágágyak rendbetételét, karbantartását, a gyerekjátszó szereinek javítását, mázolását, a homokozó gondozását, stb.
13. Felek rögzítik, hogy a strand üzemeltetéséhez szükséges valamennyi (strandfürdő, hideg vizes kút, termálkút, csővezeték, vízjogi üzemeltetési, ÁNTSZ, stb.) engedély beszerzése és a strand üzemeltetéséhez szükséges valamennyi egyéb feltétel biztosítása érdekében az **Üzemeltető** jogosult, egyben köteles eljárni a **Tulajdonos** nevében és képviselőjében. A hatóságok előtt eljárásra a **Tulajdonos** az üzemeltetőn kívül meghatalmazást adott az UTI-H Kereskedelmi és Mérnöki Szolgáltató Betéti Társaság (székhely: 2000 Szentendre, Szentlászlói út 157/A., Cg. 13-06-050237, kamarai szám: MK 13-4111), vízügyi tervező mérnökének, aki jogosult a hatóságoknál a Tulajdonos nevében képviselőjében eljárni.
A strand nyitvatartási ideje a jogerős vízjogi üzemeltetési engedélyben foglaltaknak megfelelően alakul.
Felek rögzítik, hogy a 7. pontban írt nyitva tartás csak valamennyi szükséges engedély birtokában történhet. Felek rögzítik, hogy az engedély nélküli nyitva-tartással kapcsolatos valamennyi kockázat, költség, bírság, stb. **Üzemeltetőt** terheli.
Felek megállapodnak abban, hogy a strand üzemeltetéséhez szükséges valamennyi (strandfürdő, hideg vizes kút, termálkút, csővezeték, vízjogi üzemeltetési, ÁNTSZ, stb.) engedély beszerzésével kapcsolatos költség a **Tulajdonost** 50 %-ban, de legfeljebb bruttó 1 millió Ft összeghatárig terheli, a másik 50 %, illetve a **Tulajdonost** terhelő bruttó 1 millió Ft fölötti rész az **Üzemeltetőt** terheli.
14. **Üzemeltető** köteles az üzemeltetés összes feltételét biztosítani, a strand nyitva tartása idején a vízminőséget folyamatosan vizsgálni, ellátni az előírás szerinti elsősegély ügyeletet, stb.
15. **Üzemeltető** az üzemeltetési idő alatt köteles a stranddal és a kúttal kapcsolatos kötelező érvényű statisztikai adatszolgáltatásokra, és az ezzel kapcsolatos mérési és adatgyűjtési folyamatok elvégzésére.
16. Felek rögzítik, hogy az **Üzemeltető** kötelessége saját költségén valamennyi berendezés, felszerelés, eszköz, stb. cseréje, pótlása, amennyiben az üzemszerű működés érdekében szükségessé válik. Felek rögzítik, hogy az **Üzemeltető** az állagmegóváshoz, karbantartáshoz szükséges valamennyi javítás elvégzésére/elvégeztetésére köteles.
17. **Üzemeltető** az 1. pontban írt ingatlanok (köztük strand és a parkoló) üzemeltetésével kapcsolatosan valamennyi felmerülő költséget köteles viselni.
18. Felek rögzítik, hogy az 1. pontban írt ingatlanok (köztük strand és a parkoló) víz- és csatorna, valamint elektromos áram mérőórái a **Tulajdonos** nevében vannak. Felek megállapodnak abban, hogy a víz- és csatorna használatával kapcsolatos díjak megfizetésére **Üzemeltető** köteles, az elektromos áram fogyasztás költségei maximum 2.000.000,- Ft/év, azaz Kétmillió forint/év összeghatárig **Tulajdonos** viseli.

Hivatkozási szám:

Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az egy évre jutó (birtokbaadástól, de legkésőbb 2013. május 01 – 2014. április 30-ig, valamint 2014. május 01- 2015. április 30-ig) elektromos áramfogyasztás díja nem éri el a 2.000.000,- Ft-ot, úgy a fennmaradó összeget az **Üzemeltető** támogatási jogcímén megkapja.

Felek rögzítik, hogy az elektromos áram fogyasztás 2.000.000,- Ft/év feletti részével kapcsolatos összeget, valamint a víz- és csatornadíjakat **Tulajdonos** kiszámlázza **Üzemeltető** felé, melyet **Üzemeltető** köteles **Tulajdonos** felé megfizetni.

Felek megállapodnak abban, hogy **Üzemeltető** a személyszállításra az átadás-átvételtől számított 8 napon belül köteles a szolgáltatóval szerződést kötni, és a szerződést **Tulajdonosnak** bemutatni.

Felek rögzítik, hogy **Üzemeltető** a **Tulajdonos** nevéen lévő közüzemi szolgáltatások közül csak a strand működéséhez és a parkoló üzemeltetéséhez szükséges közüzemi szolgáltatásokat veheti (víz- és csatorna, elektromos áram) igénybe. Amennyiben a strand működéséhez szorosan nem kapcsolódó szolgáltatások (pld. büfé üzemeltetése, vízi tábor működése) miatt van szükség a közüzemi szolgáltatásokra, úgy az **Üzemeltető** az egyéb szolgáltatást nyújtó harmadik személyeknek csak a **Tulajdonos** előzetes írásbeli hozzájárulása alapján teheti lehetővé a közüzemi szolgáltatásokhoz történő hozzáférést.

A **Tulajdonos** előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül történő igénybevétel, hozzáférés esetén az **Üzemeltető** felel az egyéb szolgáltatók (büfészek, vízi tábor) közüzemi fogyasztásáért is.

19. A strand és a parkoló üzemeltetésével járó üzleti kockázatot **Üzemeltető** viseli. Az árvíz és egyéb elemi kár esetén az okozódott kár elhárítását, illetőleg az ismételt üzembe helyezést a **Tulajdonos** biztosítja azzal, hogy amennyiben az esetleges árvíz augusztusban következik be, **Tulajdonos** úgy is dönthet, hogy helyreállítás helyett a strandot az időnyre bezárja és nem nyitja meg újra. Erre az esetre a felek egymással szemben kártérítésre nem tartanak igényt.

Felek megállapodnak abban, hogy fenti káresemények bekövetkeztekor **Üzemeltető** köteles haladéktalanul, de legkésőbb a káresemény bekövetkeztét követő munkanapon a **Tulajdonos** felé írásban jelzéssel élni a károk vis maior keret és a biztosító felé történő bejelentése érdekében.

Üzemeltető köteles a bejelentéshez szükséges valamennyi szükséges adatot (pl. vis maior adatlaphoz) információt, dokumentumot, stb. írásban a jelzéssel egyidejűen a **Tulajdonos** rendelkezésére bocsátani.

Felek rögzítik, hogy **Tulajdonos** köteles viselni a kárveszélyt. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben **Üzemeltető** a fent megadott határidőn belül a szükséges anyagokkal együtt a káreseményt felé írásban nem jelzi, és ezért **Tulajdonos** a káreseményt a biztosítónak és a vis maior alapba nem tudja bejelenteni, úgy a **Tulajdonosnak** ebből eredő kárát **Üzemeltető** köteles viselni, az ezzel kapcsolatos költségeket **Üzemeltető** köteles **Tulajdonosnak** haladéktalanul megfizetni. Amennyiben **Üzemeltető** a **Tulajdonos** kárát nem fizet meg, úgy a 18. pontban írtakkal ellentétben **Üzemeltető** köteles viselni az elektromos áram fogyasztás költségét, valamint részére a támogatás nem nyújtható.

Üzemeltető a helyreállítási munkákat ételveszély esetén a **Tulajdonos** előzetes írásbeli megrendelése nélkül, egyéb esetekben a **Tulajdonos** előzetes írásbeli megrendelése alapján, a Városi Szolgáltató Zrt munkatársaival egyeztetett módon, köteles és egyben jogosult elvégezni utólagos fizetéssel. A **Tulajdonos** köteles az írásbeli megrendelését az **Üzemeltető** írásbeli jelzését követő 1 munkanapon belül megtenni.

20. Felek megállapodnak abban, hogy **Tulajdonos** üzemeltetési támogatást a 18. pontban foglaltak kivételével nem biztosít, **Tulajdonos** az **Üzemeltető** részére (előkészületekkel, üzemeltetéssel, befejező munkálatokkal, stb. kapcsolatos) támogatást nem nyújt.

21. Felek megállapodnak abban, hogy **Üzemeltető** üzemeltetési díjat nem fizet.

22. **Üzemeltető** köteles az 1. pontban írt ingatlanok, a strand és a parkoló üzemeltetése körében a jó gazda gondosságával eljárni.

23. Az **Üzemeltető** kötelezi magát arra, hogy a strand nyitvatartási idején kívül a strand területén

Hivatkozási szám:

olyan tevékenységet, ami zavarja a sziget nyugalvét, csöndjét, továbbá ellentétes a mindenkor hatályos zajrendeletben foglaltakkal nem folytat és másoknak sem tesz lehetővé.

24. Jelen szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete 129./2013. (V. 09.) Kt. számú határozata hatalmazta fel a Polgármester.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Szentendre, 2013. május

dr. Dietz Ferenc

polgármester

Szentendre Város Önkormányzata

Tulajdonos

dr. Molnár Ildikó

címzetes főjegyző

Mészáros János

Üzemeltető