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., képviseletében: Drégely Miklós ügyvezető, mint Haszonbérlő), továbbiakban: Haszonbérlő, (Tulajdonos és Haszonbérlő 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 Haszonbérlő haszonbérbe veszi a Bérleményt 2017. november 6. napjától 15 éves határozott időtartamra. Amennyiben Haszonbérlő jelen szerződés alapján fennálló valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette, akkor Felek a haszonbérleti szerződést további 5 évvel meghosszabbítják.
Felek rögzítik, hogy Haszonbérlő a Tulajdonos 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság.

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 Haszonbérlő 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 Haszonbérlő 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 Haszonbérlő által tárgyévben realizált nettó jegy-, bérlet és bérleti díj bevétel 1 %-a + AFA (a továbbiakban: Haszonbérleti díj).

Felek megállapodnak, hogy Haszonbérlő 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 címén (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 Haszonbérlőt a tárgyév február hónaptól a tárgyévet 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.

Haszonbérlő 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 Haszonbérlő 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. Haszonbérlő 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 Haszonbérlő részére a tárgyhót követő 15. napig eljuttatni. Haszonbérlő késedelmes fizetés esetén a Polgári Törvénykönyv mindenkori szabályozása szerinti késedelmi kamatot köteles fizetni.

2.2. A megállapított Haszonbérleti díjon felül Haszonbérlő 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 Haszonbérlő a Bérleményt a rendeltetésüknek megfelelően, a környezete szükségtelen zavarása nélkül köteles használni.

3.2. Haszonbérlő jogosult a Bérlemény birtoklására, használatára, hasznai szedésére, a tevékenységével, valamint a Bérlemény üzemeltetésével összefüggő hasznosítására a mindenkori hatályos tulajdonosi rendelkezések figyelembevételével.

3.3. Felek rögzítik, hogy a teljes Bérlemény albérletbe adására kizárólag a Tulajdonos hozzájárulásával van mód.

3.4. Haszonbérlő tudomásul veszi, hogy Tulajdonos a Bérleményben Haszonbérlő által folytatni kívánt tevékenységhez szükséges hatósági engedélyek kiadása tekintetében felelősséget nem vállal, azok beszerzése Haszonbérlő 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 Haszonbérlő 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 Haszonbérlő ezennel 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.

Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a tevékenységével összefüggésben okozott károkra (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. Haszonbérlő kötelezettséget vállal arra, hogy jelen megállapodás hatálya alatt a Bérlemény teljes körű üzemeltetési feladatait saját költségén elvégzi.

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

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

A Haszonbérlő köteles a használatában lévő vagyonnal folyamatosan elszámolni a tárgyévben hatályos önkormányzati vagyonrendelet, a számviteli törvény, valamint az önkormányzati vagyon nyilvántartási szabályai szerint. A Haszonbérlő 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. Haszonbérlő 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 Haszonbérlő - 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 Haszonbérlő (korábban Üzemeltető) által idegen tulajdonon végzett beruházásokra is alkalmazzák.

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

4. Egyéb kikötések

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

vizsgáltatni és szükség szerint cserélni.

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

4.3. Tulajdonos a szerződés időtartama alatt a rendeltetésszerű és szerződésszerű használatot bármikor ellenőrizheti a Haszonbérlő tevékenységének szükségtelen zavarása nélkül.

4.4. A Haszonbérlő 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 Haszonbérlővel 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 Haszonbérlővel 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 Haszonbérlővel 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

Haszonbérlő 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 Haszonbérlő 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 LXXVIÍI. törvény mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.

Szentendre, 2017. …

Tulajdonos Haszonbérlő