

ÉPÍTÉSI KONCESSZIÓS SZERZŐDÉS

mely létrejött
egyrésről

név: Szentendre Város Önkormányzata

Székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

PIR törzsszám: 395368

KSH azonosító: 1315440

Adószám: 15395364-2-13

Bank: Raiffeisen Bank Zrt.

Számlaszám: 12001008-00122568-00100003

Képviseli: dr. Dietz Ferenc polgármester, mint Önkormányzat (a továbbiakban: "Önkormányzat"),

Másrészről¹

Név:

Székhely Adószám:

Bank:

Számlaszám:

Képviseli: telefonszám, mint Vállalkozó (a továbbiakban: "Vállalkozó"),

(„Önkormányzat” és „Vállalkozó” a továbbiakban együtt: Felek) között a mai napon az alábbi tartalommal és feltételekkel:

1. Önkormányzat közbeszerzési eljárást indított a tulajdonában álló Szentendre, Bercsényi u. 2/A. és 4. szám alatti, szentendrei 1866 és 1867 hrsz-on nyilvántartott ingatlanok (a továbbiakban: ingatlan) felújítása és 35 évre történő hasznosítása tárgyában, építési koncesszió keretében, melynek nyertese Vállalkozó konzorcium lett. A jelen szerződés a közbeszerzési eljárás egyéb irataival összhangban értelmezendő. A jelen közbeszerzési szerződést a Vállalkozó kizárólagos részesedésével tulajdonolt gazdálkodó szervezetnek (a továbbiakban: projektársaság) kell teljesítenie. A jelen közbeszerzési szerződésben foglalt, a Vállalkozót illető jogok és a Vállalkozót terhelő kötelezettségek a projektársaságot illetik meg, illetőleg terhelik, ezt a projektársaság létesítő okiratában rögzíteni kell. A projektársaság és a Vállalkozó a szerződés teljesítéséért egyetemlegesen felelnek. A projektársaság a jelen szerződés aláírását követően csak a jelen közbeszerzési szerződés teljesítése érdekében szükséges tevékenységet végezhet és szerződéseket köthet, más gazdálkodó szervezetben részesedést nem szerezhet, valamint nem alakulhat át. A projektársaságban a nyertes ajánlattevőkön kívül más nem szerezhet részesedést, kivéve, ha a megvalósításhoz szükséges külső forrásbevonás ezt kifejezetten megköveteli és amennyiben arra a hatályos jogszabályok lehetőséget adnak. A projektársaság szerződéskori alaptőkéjét és alaptőkéen felüli vagyonát – ide nem értve az osztalékot – az alapítók nem vonhatják el. A Vállalkozó a projektársaságot akkor szüntetheti meg, ha
 - a) a projektársaság a közbeszerzési szerződésben foglaltakat teljesítette és az Önkormányzattal az egymás felé fennálló elszámolási kötelezettségüket is teljesítették, vagy
 - b) a Vállalkozó a közbeszerzési szerződésből, valamint a közbeszerzési szerződés teljesítése érdekében kötött szerződésből származó jogokat és kötelezettségeket a projektársaságtól teljes egészében átvállalta és ehhez az Önkormányzat hozzájárult.
2. A létrehozandó projektársasággal kapcsolatosan Vállalkozó az alábbiakat vállalja: formája Kft., vagy Rt., az alaptőke minimális mértéke a hatályos jogszabályok szerinti minimális jegyzett tőke, tevékenységi köre a jelen közbeszerzési szerződéshez igazodik, az Önkormányzat a társaság működését ellenőrizheti. Az ingatlan tulajdoni lapja jelen szerződés 1. mellékletét képezi.
3. Vállalkozó kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlant a jelen szerződés 2. melléklete szerint (megvalósítási koncepció, illetve annak részletezése) felújítja. Az építési beruházás értéke:

A Bercsényi u.2./A. és 4. számú ingatlanok esetében nettó 289.600.000,-Ft

A tervezés és a kivitelezés és a koncesszióba adás a jelen szerződés 1. melléklete szerinti ingatlanra / az ingatlanok egészére vonatkozik. A tervezett ingatlan-együttessel kapcsolatos önkormányzati elvárásokat, melyek elvégzésére Vállalkozó jelen szerződés megkötésével kötelezettséget vállal, a szerződés alapjául szolgáló közbeszerzési ajánlattételi felhívásának II.2.1) pontja / a jelen szerződés 2. melléklete tartalmazza. Vállalkozó a tervezet hasznosítását még nem egyeztetette a Művészeti és Tervtanáccsal, ezen Tanácsok jóváhagyásának, továbbá valamennyi építési és egyéb engedély saját költségén történő beszerzése az ő felelősségi körébe tartozik, azért az önkormányzat nem felel.
4. Az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulását adja ahhoz, hogy Vállalkozó saját kockázatára és költségén az ingatlanon felújítást és átalakítást végezzen, a Vállalkozó által készített és az Önkormányzat által is elfogadott nyertes Megvalósítási Koncepció szerint készített rajzos terv dokumentáció alapján, amely vagy a meglévő

építési engedélyek felhasználása – és módosítása, vagy új építési engedély alapján valósul meg. Amennyiben a Vállalkozó a rajzos terv dokumentációt a nyertes Megvalósítási Konceptió szerint készíti el, úgy az Önkormányzat azokat köteles elfogadni és hozzájáruló nyilatkozatát a tervek átvételét követő 15 munkanapon belül a Vállalkozó részére kiadni. A megvalósítási koncepciótól csak a tervezés során tapasztalt és indokolt körülmények, gazdasági és műszaki szükségszerűségek miatt lehet eltérni Vállalkozó kezdeményezése alapján a felek megegyezése esetén. Ebben az esetben a felek egyeztetnek és indokoltság esetén az Önkormányzat köteles az előbbiek szerint leírtak alapján eljárni. Önkormányzat a szükséges tulajdonosi nyilatkozatokat, meghatalmazásokat kiadja Vállalkozó részére, a Vállalkozó írásos kérelmétől számított 15 munkanapon belül, mely a jelen szerződés teljesítéséhez szükséges. Az Önkormányzat vállalja, hogy meghozza mindazon Önkormányzati döntést, amelyek a Vállalkozó teljesítéséhez elengedhetetlenek.

Fentiekben meghatározott határidő hosszabbodásának mértékével a teljesítési határidő automatikusan meghosszabbodik.

5. Az engedélyes terveztetés, építési engedélyeztetés, finanszírozás megszervezése, a kiviteli terveztetés a kivitelezés és a használatba vételi engedélyeztetés a Vállalkozó feladata, kockázata, felelőssége és kizárólagos költsége oly módon, hogy az építéssel a Vállalkozó az ingatlanon nem szerez tulajdonjogot. A mindenkor hatályos országos és helyi rendeletek alapján kell a parkoló mérleget elkészíteni és a különbözetet a rendeleteknek megfelelően, a Vállalkozónak kell rendeznie.
6. Önkormányzat ellenszolgáltatása az építési beruházás ellenében az Ingatlanok hasznosítási jogának 35 éves határozott időre történő átengedése azzal, hogy Vállalkozó a 18. pontban meghatározott mértékben és feltételekkel koncessziós díj fizetésére is kötelezett.
7. A jelen szerződéssel szabályozott építési koncesszió 35 éves időtartama a jelen szerződés megkötésével kezdődik azzal a megkötéssel, hogy a koncessziós díjak csak az épületek használatbavételi engedélyeinek jogerőre emelkedésétől válnak esedékessé.

Felek megállapodnak, hogy a használatbavételi engedélyek jogerőre emelkedésével egyidejűleg az Önkormányzat feltétel nélkül elismeri a Vállalkozó építési beruházási feladatainak teljesítését, azzal szemben sem mennyiségi, sem minőségi kifogást nem támaszt, amennyiben a kivitelezett építési beruházás tartalma megfelel a felek által előzetesen egyeztetett és az engedélyezett műszaki tartalomnak.

Felek megállapodnak továbbá, amennyiben a Vállalkozó teljesítése szerződés szerinti, úgy a koncessziós időtartam lejáratakor a hasznosítási vagy koncessziós időtartam hosszabbítása érdekében az Önkormányzat Vállalkozó számára előhasznosítási jogot biztosít az aktuális és vonatkozó törvényi szabályozás betartásával, amennyiben azok arra majd lehetőséget nyújtanak.

8. Az Ingatlanok Vállalkozó részére történő birtokba adására az ingatlanokra vonatkozó, az Önkormányzat által 4. pontban részletezett feltételek szerint elfogadott tervek alapján kiadott módosított, vagy új építési engedélyek jogerőre emelkedését követően és a kivitelezés megkezdésének napján kerül sor, melyről a Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel. A birtokbaadás napjától az ingatlanl kapcsolatos terheket és a kárveszélyt Vállalkozó viseli.
9. A meglévő építési engedélyek felhasználásával – és módosításával, vagy új, a fentiek alapján elfogadott koncepció alapján elkészített építési engedélyezésre alkalmas dokumentációkat Vállalkozónak el kell készítenie és a szükséges mellékletekkel, a hatáskörrel rendelkező, illetékes építéshatóságához be kell nyújtania a szerződéskötéstől számított 6 hónapon belül. Ennek teljesíthetősége érdekében az Önkormányzat köteles együttműködni. Ha a késedelem és/vagy elutasítás az Önkormányzat együttműködésének hiánya miatt áll be, úgy a Vállalkozó jogosult a felmondásra, valamint mindennemű és igazolt kárigényének Önkormányzat általi megtérítésére. Ezen objektív határidő eredménytelen elmúlására alapozva az Önkormányzat a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja vagy külön megállapodásban foglalt újabb határidő eredménytelen lejárta követően felmondhatja a szerződést és érvényesítheti a meghiúsulási kötbért és a teljesítési biztosítékot összesen legfeljebb a meghiúsulási kötbér erejéig.

Az építési engedélyezési eljárás befejezésének Felek által közösen elvárt véghatárideje:

Bercsényi u.2.a. szám alatti ingatlan vonatkozásában: 2014.04.15.

Bercsényi u.4. szám alatti ingatlan vonatkozásában: 2014.07.15.

Az építési engedélyek jogerőre emelkedését követően a Vállalkozó az Önkormányzat értesítése mellett az elvárható legrövidebb időn belül köteles megkezdeni a kivitelezés előkészületeit és magát a kivitelezést. Amennyiben ez nem történik meg, az önkormányzat felszólítja a Vállalkozót a kivitelezés megkezdésére 2 hónapos határidő kitűzésével. Amennyiben a Vállalkozó erre a határidőre sem kezdi meg a kivitelezést, az Önkormányzat az elállás jogával élhet és érvényesítheti meghiúsulási kötbér- és egyéb igényét.

10. A Bercsényi u. 2./A. szám alatti ingatlan vonatkozásában legkésőbb 2015.01.31-ig, a Bercsényi u. 4. szám alatti ingatlan esetében legkésőbb 2016. 05. 31.-ig a Vállalkozónak be kell fejeznie az építés kivitelezést és be kell adni használatba vételi engedély kérelmet, és amelyre vonatkozó határozatot a kérelem benyújtásától számított 3 hónapon belül meg kell szereznie. Ezen objektív határidők eredménytelen elmúlását követően, arra alapozva az Önkormányzat a szerződést felmondhatja. Amennyiben azonban a késedelem és/vagy a használatbavételi engedély kérelem elutasítás az Önkormányzat együttműködésének hiánya, mulasztása, vagy más a felek felelősségi körébe nem tartozó körülmény miatt következett be, úgy a Vállalkozó jogosult a határidő módosítására, illetve felmondásra.

11. Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Szentendre 1790/1 hrsz.-ú ingatlan. Az Önkormányzat vállalja, hogy az Ingatlanhoz kapcsolódó Dunakorzó felőli részen az egybefüggő homlokzati fronthoz az ingatlan északi és déli oldalvonalának meghosszabbítása közé eső önkormányzati tulajdonú térrészen a Dunakorzó környezetalakítási terve szerint igazodó és minimum 100 négyzetméter területű közterületet a szomszédos ingatlanok hasznosítási díjával megegyező mértékben, mindenkori rendeletében rögzítettek szerint közterület-használati-lehetőséget biztosít a Vállalkozónak a jelen szerződés szerinti kivitelezés Bercsényi u.4. szám alatti ingatlan használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedése után, de leghamarabb a Vállalkozó kérelmét követő 3 hónap elteltét követően.
12. Jelen szerződés aláírásával a Vállalkozó kötelezettséget vállal, hogy a Bercsényi u.4. szám alatti ingatlan használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedésével az Önkormányzathoz a 11. pontban leírt közterületre közterület használati engedélyt kér és vonatkozó díjat teljesíti az Önkormányzat mindenkori rendeletében meghatározott feltételek betartásával.
13. Önkormányzat az építési beruházást annak megkezdésétől a befejezésig – írásban kijelölt műszaki ellenőre útján – utasítási jogosultság és Vállalkozó szükségtelen zavarása nélkül, a vonatkozó munkavédelmi és egyéb előírások betartásával bármikor ellenőrizheti.
14. Vállalkozó az eltakarással járó munkák megkezdése előtt 5 munkanappal köteles Önkormányzatot értesíteni, megjelölni az eltakarás időpontját. Ennek megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül. Amennyiben a megjelölt időpontban és helyszínen az Önkormányzat nem jelenik meg, úgy a Vállalkozó a szerződés teljesíthetősége érdekében jogosult az ütemterv szerint a munkát folytatni, az eltakarást végrehajtani.
15. A kivitelezés időszaka alatt az Önkormányzattal a Vállalkozó kéthetente, minden második naptári hét első munkanapján 8.00 órakor helyszíni személyes kooperációt tart, melynek során felek annak eredményét, továbbá az építési beruházással kapcsolatos észrevételeket és az arra adott válaszokat az építési naplóban rögzítik. Vállalkozó az Önkormányzat felvetésére és írásos felkérésére 5 munkanapon belül írásban, amennyiben a felkérés szakmailag és/vagy jogilag indokolt, úgy rendkívüli esetben azonnal, építési naplóban rögzítve válaszolni köteles.
16. Az építési beruházás alapja a jogerős építési engedély, a szakhatósági és közmű nyilatkozatok, az engedélyes tervdokumentáció, a kiviteli tervdokumentáció - ebben a fontossági sorrendben. Ezekről eltérő munkavégzés esetén, különösen indokolt esetben az Önkormányzat a munkavégzést, vagy annak egyes részterületeit azonnal leállíthatja és öt munkanapon belül írásos magyarázatot követelhet. A leállítás indokolatlansága esetén az ebből származó következményeket az Önkormányzat viseli. Hosszabb leállítás esetén Vállalkozó jogosult a határidők módosítását kezdeményezni. A munkák leállításának, és/vagy a magyarázatnak a megtagadása, illetőleg nem kielégítő magyarázat esetén – melyek súlyos szerződésszegésnek minősülnek – az Önkormányzat a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja és az ingatlan birtokának azonnali visszaadására kötelezheti Vállalkozót. A felek törekednek az ilyen, vitás kérdések békés úton történő rendezésére.
17. Az építési beruházás műszaki átadás-átvétele a hatályos jogszabályok szerint történik azzal, hogy eredményes műszaki átadás-átvétel esetén Vállalkozó marad az ingatlan birtokában, míg a Vállalkozónak egyértelműen felróható okok miatti eredménytelen műszaki átadás-átvétel esetén Önkormányzat a szerződést Vállalkozó súlyos szerződésszegésére hivatkozással jogosult azonnali hatállyal felmondani és birtokba lépni.
18. A Vállalkozó koncessziós díj fizetésre kötelezett a szerződés 7. pontjában részletezett feltételek teljesülése esetén. A fizetendő koncessziós díj megosztása az épületek hasznos alapterületének arányában történik a koncesszióval érintett 2 épület 10. pontban megjelölt teljesítési ütemének betartásával.

Fentiek alapján a Vállalkozó az alábbiak szerinti koncessziós díj megfizetésére kötelezett az Önkormányzat felé:

Bercsényi u. 2./A. szám alatti ingatlan vonatkozásában a használatbavételi engedély határozat jogerőre emelkedésétől számítva, de legkésőbb is 2015.05.31. napjától bruttó 115.000,-Ft/hó, azaz bruttó száztizenötezer forint összeg havonta.

Bercsényi u. 4. szám alatti ingatlan vonatkozásában a használatbavételi engedély határozat jogerőre emelkedésétől számítva, de legkésőbb is 2016.06.01. napjától bruttó 292.000,-Ft/hó, azaz bruttó kétszázkilencvenkétezer forint összeg havonta

Az előzőekben leírt koncessziós díjak a szerződés aláírását követően az első esedékesség, azaz vagy a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjával, de legkésőbb is a fentiekben meghatározott határnappal érvényesek. azok kifizetésekor a mindenkori, a szerződéskötéstől a díjfizetésig eltelt iparági árindex változását követő mértékben számítandóak és fizetendőek.

A koncessziós díjat, azok esedékességétől a Vállalkozónak a tárgy hónap 15. napjáig előre kell megfizetnie az Önkormányzat számlájára, mely a szerződés megkötésekor a Raiffeisen Bank Zrt-nél vezetett 12001008-00122568-00100003 számú számla. A koncessziós díj évente, február 1. napjától, legelőször a díjfizetési kötelezettség megnyílását követő évben, az előző két évre vonatkozóan a KSH, illetőleg esetleges jogutódja által közzétett iparági, vagy az ennek megfelelő árindex mértékével módosul, amely mértékéről és a pontos összegről az Önkormányzat köteles az aktuális díjfizetési kötelezettséget megelőzően 5 munkanapon belül írásban értesíteni a Vállalkozót.

19. A felek jelen szerződésben rögzítik, hogy Vállalkozó saját nevében a szerződés teljesíthetősége érdekében Európai Unió és hazai pályázati támogatási és egyéb külső forrásokat kíván bevonni, amely-kérelmek benyújtásához az Önkormányzat

már most, de legkésőbb a kérelmek tartalmáról kapott Vállalkozó tájékoztatása, valamint a kérelmek benyújtását megelőző 15 munkanappal külön is írásos tulajdonosi hozzájárulását adja, amennyiben azok a jelen szerződés teljesíthetőségét szolgálják és a jelen szerződéssel nem ellentétesek. Önkormányzat egyidejűleg hozzájárulását adja, hogy a Vállalkozó az adott kérelmekben az Ingatlanokat megjelölje, mint teljesítési helyszínt. Az ingatlan nem idegeníthető el és nem terhelhető meg, a pályázati biztosíték nyújtása kivételével, ez esetben is csak az Önkormányzat előzetes, írásos hozzájárulásával. Vállalkozó és a projektársaság alapítói kötelezettséget és teljes körű felelősséget vállalnak arra, hogy az így elnyert támogatási és egyéb forrás összegeket maradéktalanul csak és kizárólag a szerződés teljesítésére fordítják, és eleget tesznek a vonatkozó támogatási és finanszírozási szerződések rendelkezéseinek. Ha a pályázati előleg és az utófinanszírozás nem engedélyezhető a Vállalkozó, vagy az általa megjelölt engedményes számára, amelyre a Felek kifejezetten törekednek a pályázaton történő együttműködés során, és az Önkormányzat számlájára kerül, úgy az Önkormányzat vállalja, hogy azt elkülönített számlán kezeli, és a beérkezést követő banki napon továbbutalja Vállalkozónak, vagy az általa megjelölt engedményesnek.

20. Az Ingatlanok az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában maradnak az építési beruházás használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követően is. Ez alól kivételt képeznek az építési beruházás során bontandó és elszállítandó tárgyak, amelyekről a felek külön jegyzőkönyvben kötelesek rendelkezni. Ennek esetleges elmulasztásából eredő károkért a mulasztó fél köteles helytállni. Az építési beruházás során az ingatlanba a működéshez szükséges, valamint rögzítetten beépített, a megvalósulási rajzos terv – és műszaki dokumentáció alapján készített leltár szerinti beépített építő anyagok, az ingatlan részévé vált építmény részek a beépítéssel az Önkormányzat tulajdonába kerülnek. Az így beépített, az Önkormányzat tulajdonába került vagyonelemekről a felek az építési beruházás használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követő 5 munkanapon belül jegyzőkönyvet vesznek fel és a koncessziós időszakban változások esetén, de minimum a szerződés fordulónapjától számított 5 évente, minden évkezdet 5. munkanapjáig aktualizálják. Ennek elmaradásából esetlegesen származó kárt a mulasztó fél köteles viselni. A mindenkori jegyzőkönyv melléklete az építési beruházás megvalósulási dokumentációja, annak kötelező tartozékaiként a beépítésre került anyagok és berendezések műbizonylatai, gépkönyvek, mérési jegyzőkönyvek, melyeket Vállalkozó készített el és amelyek eredeti példánya Vállalkozónál, valamint másolati példánya az Önkormányzatnál kerül megőrzésre.
21. A Vállalkozó a jelen szerződés megkötését követő építési beruházásokon kívül és azok lezárultával az épületen vagy azon belül további, funkcióváltás miatti átalakításokat, funkcióváltást, változtatást csak az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával, jelen szerződés módosításával jogosult végrehajtani. Önkormányzat köteles érdemben választ adni a Vállalkozó írásos kérelmének kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül, amennyiben az Önkormányzat ezen határidőben nem válaszol, úgy a Vállalkozó jogosult a változtatása megvalósítására, amennyiben a jelen szerződést nem sérti. Ennek elmulasztása jelen szerződés és a koncessziós megállapodás azonnali hatályú felmondására ad jogot az Önkormányzatnak.
22. Vállalkozó a teljes koncessziós időszak alatt megkötés és korlátozás nélkül jogosult az Ingatlanokat részben vagy egészben harmadik fél felé hasznosítani, üzemeltetni úgy, hogy a hasznosítás ne sértse a Önkormányzat jelen szerződésben rögzített tulajdonosi érdekeit, valamint felelősen megóvja az Ingatlanok állagát. Vállalkozót illeti az Ingatlan üzemeltetéséből befolyó bevétel egésze és terhelik az üzemeltetésből és az ingatlan birtoklásából eredő olyan költségek, melyek a koncesszió nélkül a tulajdonost terhelnék (adó, vagyonbiztosítás, karbantartási, felújítási költségek, közműfejlesztési hozzájárulások) valamint a kárveszély. Vállalkozó birtokba lépést követő 5 munkanapon belül az Ingatlanokra vagyonbiztosítást köt és azt a szerződés teljes időtartama alatt fenntartja. A vagyonbiztosításban a biztosított vagyon értékét az építési beruházás használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követően aktualizálni kell az értéknövekedésnek megfelelően.
23. Felek megállapodnak, hogy jelen koncessziós szerződést a meghatározott koncessziós időtartamon belül rendes felmondással nem lehet megszüntetni. A meghatározott koncessziós időtartamon belüli szerződés megszüntetés, rendkívüli esemény, amelyre csak a 31-32. pontban, vagy a szerződés egyéb részeiben leírt súlyos szerződésszegésre alapított rendkívüli felmondással kerülhet sor.
24. Amennyiben a szerződés megszűnésére
 - I. az Önkormányzatnak felróható okból kerül sor, úgy az Önkormányzat köteles megtéríteni a Vállalkozónak
 - a) a meghiúsulási kötbér mértékét egyösszegben, a szerződés megszűnésének időpontjában,
 - b) a Vállalkozó minden, dokumentummal igazolt kárát, továbbá a Vállalkozó által elvégzett beruházás eredményeképpen létrejött épületek önkormányzat általi birtokba lépéskor fennálló értékének és a koncesszióba adott épületek koncesszióba adáskori értékének értékkülönbötét, azaz a gazdagodását - mely nem lehet több, mint nettó 289.600.000,-Ft - a megszűnéstől számított 1 éven belül havonta fizetendő egyenlő részletekben, azzal, hogy az ingatlan a teljeskörű elszámolás pénzügyi rendezését követően 10 napon belül kerül az Önkormányzat birtokába.

Az Önkormányzat gazdagodását műszaki szakértő állapítja meg, akit a felek oly módon választanak ki, hogy a Felek által megjelölt öt-öt szakértő közül kiválasztják az egy eljáró szakértőt. A szakértői költséget felek a szakvélemény tartalmától függetlenül fejenként egyenlő arányban viselik.

Felek megállapodnak, hogy a fenti elszámolás pénzügyi teljesítéséig az 1. pontban részletezett, koncesszióval érintett ingatlanok a Vállalkozó birtokában maradnak, egyidejűleg az Önkormányzat jelen szerződés aláírásával visszavonhatatlanul hozzájárul, hogy a Vállalkozó az elszámolás pénzügyi fedezetét a rendkívüli szerződés

megszüntetés beállásakor az 1. pontban részletezett, koncesszióval érintett ingatlanok tulajdoni lapjára 1. ranghelyre jelzálogjogot jegyeztethessen be, és a pénzügyi rendezés 30 napot meghaladó, Önkormányzat érdekkörében felmerült okból történő elmaradása esetén követelését az 1. pontban részletezett, koncesszióval érintett ingatlanokon érvényesíthesse.

Vállalkozó vállalja, hogy az elszámolás pénzügyi rendezését követő 10 munkanapon belül, a jelen szerződésben meghatározott módon, az 1. pontban részletezett, koncesszióval érintett ingatlanokat, jegyzőkönyvvel az Önkormányzatnak birtokba visszaadja.

Vállalkozó vállalja továbbá, hogy a végleges, és kötelezettségmentes birtokbaadási jegyzőkönyv aláírásakor a földhivatali nyilvántartás felé a tulajdoni lapok tehermentesítésére vonatkozó visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatát a birtokba visszaadással egyidejűleg az Önkormányzatnak átadja.

II. a Vállalkozónak felróható okból kerül sor, úgy a Vállalkozó köteles megtéríteni az Önkormányzatnak

az Önkormányzat minden, dokumentummal igazolt kárát és a megíusulási kötbér összegét egyösszegben a szerződés megszűnésének időpontjában, az Önkormányzat köteles megtéríteni a Vállalkozónak a Vállalkozó által elvégzett beruházás eredményeképpen létrejött épületek önkormányzat általi birtokba lépéskor fennálló értékének és a koncesszióba adott épületek koncesszióba adáskori értékének értékkülönbötét, azaz a gazdagodását, de maximum a szerződéskötés kori értéken számolt nettó 115.000.000,-Ft összeget az eredeti szerződéses időtartam lejártáig havi egyenlő részletekben.

A felek birtokba adási jegyzőkönyvben rögzítik a visszaadás tényét, az Ingatlanok műszaki állapotát, állagát, meghatározzák az átadás-átvételtől eredő kötelezettségeiket.

A Vállalkozó kötelezettséget és garanciát vállal, hogy a fenti visszaadásból származó esetleges kötelezettségek teljes rendezéséig a projektársaságot változatlan formában fenntartja, és azért készfizető kezességként helytáll.

Felek megállapodnak, hogy a rendkívüli szerződésmegszüntetés végrehajthatósága érdekében a jelen koncessziós szerződés 23. és 24. pontját Kötelezettségvállaló nyilatkozattétel formájában a Vállalkozó költségén közjegyzői okiratba foglalják.

25. A megíusulási kötbér mértéke az építési beruházás, jelen szerződés 3. pontjában rögzített Önkormányzat által is elfogadott nettó értékének 15%-a. A megíusulási kötbér a később megvalósult építés kivitelezés használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedésének napjától elkezdi lineárisan csökkenni és a szerződéskötést követő 35. év elteltekor eléri a nullát. A megíusulási kötbér a jelen szerződés megíusulása - így különösen a szerződés indokolt rendkívüli felmondással történő megszüntetése - esetén érvényesíthető. Felek megállapodnak abban, hogy a Vállalkozó a az építési engedély jogerőre emelkedéséig – az építkezés megkezdése és a használatba vételi engedély kiadása közötti időtartamra a kivitelezési nettó érték 5 %-ának megfelelő értékű teljesítési biztosítékot ad a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXIX. törvény (Kbt.) 53/A. § (6) bekezdés a) pontja szerint. A teljesítési biztosíték abban az esetben hívható le részben, vagy egészben, ha a Vállalkozó építési kötelezettségének határidőben nem, vagy nem megfelelően (nem kap használatbavételi engedélyt) tesz eleget. Amennyiben a teljesítési biztosíték nyújtása bankgarancia biztosításával, vagy biztosítási szerződés alapján kiállított és a biztosító készfizető kezességvállalását tartalmazó kötelezvényel történt, úgy az akkor megfelelő, ha

- A kivitelezési nettó érték legalább 5 %-ára vonatkozik,
- Feltétel nélküli, korlátozás nélküli és visszavonhatatlan;
- 5 banki munkanap alatt igénybe vehető,
- futamideje (érvényessége) a szerződéskötéstől a használatba vételi engedély kiadásáig tart.

Fentieken túlmenően a teljesítési biztosítékra vonatkozó levélnek tartalmaznia kell azt, hogy a bank, illetőleg a biztosító kötelezi magát, hogy az Önkormányzat első írásbeli felszólítására, a Vállalkozó esetleges kifogásolását figyelmen kívül hagyva, a jogviszony vizsgálata nélkül, a bank, illetőleg a biztosító saját kötelezettsége alapján azonnal kifizeti az Önkormányzatnak az Önkormányzat által írásban megjelölt összeget a biztosíték értékét nem meghaladóan.

26. Sem az Önkormányzat, sem a Vállalkozó a jelen szerződés időtartama alatt az ingatlant nem adhatja el, nem apportálhatja, nem zálogosíthatja el és egyéb módon sem terhelheti meg, tekintettel a Vállalkozót illető koncessziós jogra.

27. Önkormányzat az ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért szavatosságot vállal, és nyilatkozik, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, mely Vállalkozó birtoklását korlátozná, vagy akadályozná.

28. Jelen szerződés az aláírás napján lép hatályba és 35 éves határozott időtartamra szól, az a határozott idő lejártáig el előtt csak rendkívüli felmondással szüntethető meg. Rendkívüli felmondásra csak és kizárólag súlyos szerződésszegés esetén kerülhet sor.

29. Egy esetben van lehetősége a Vállalkozónak jelen szerződéstől írásban bejelentve, indokolással ellátva, kötbér és egyéb teher mentesen elállnia, akkor, ha az aláírás napjától számított 180. napig, vagy az Önkormányzat által kiadott, a megvalósítás előkészítéséhez szükséges hozzájárulást követő 180. napig- a tervezett beruházást és hasznosítást nem tudja

megvalósítani és erről írásban nyilatkozik. Indokolt a Vállalkozó elállási joga abban az esetben, ha a megvalósításhoz szükséges bármely hatósági engedély a jelen megállapodás aláírásától számított 180. napon nem áll rendelkezésre, vagy a megvalósításhoz szükséges európai uniós forrásra a támogatási szerződés nem kerül aláírásra, (különösen ide tartozik az építési engedély, vagy a pályázathoz szükséges tulajdonosi hozzájárulás). Ebben az esetben az elállás közlésétől számított 22 munkanapon belül Vállalkozó köteles Önkormányzatnak megtéríteni az épületekben esetleg általa végzett beavatkozások értékcsökkentő hatását. Ezen határidő után semmilyen lehetősége nincs a Vállalkozónak kötbértől és egyéb teherrel mentesen a szerződéstől elállnia.

30. A Vállalkozónak az épületek használatának befejezését, a birtok visszaadását a jelen szerződés szerinti felújítás állapotában kell megtennie, azaz felújított, rendeltetésszerű használatra alkalmas módon.
31. Súlyos szerződésszegés Vállalkozó részéről a fenti pontokban meghatározottakon kívül különösen:
- a nyertes ajánlati dokumentációban leírtak be nem tartása, megszegése
 - a szerződésben meghatározott vállalások, és határidők bármelyikének 30 munkanapnál hosszabb időre történő elmulasztása
 - a koncessziós díj fizetésének az esedékesség napjától számított 30 munkanapos késedelme
 - az ingatlan állapotát károsan befolyásoló tevékenység az építési beruházás - Önkormányzattal egyeztetett módon történő és az engedélyeknek megfelelő - kivitelezése kivételével (bontási, felújítási, átalakítási munkálatok)
 - Vállalkozó csőd-, felszámolási-, végelszámolási eljárás hatálya alá kerülése
 - Vállalkozó az építési beruházás során a hatályos jogszabályokba, vagy az építési engedélybe, vagy szakhatósági előírásokba, vagy közműnyilatkozatokba ütköző módon jár el
32. Súlyos szerződésszegés Önkormányzat részéről különösen:
- a szerződésben meghatározott vállalások, és határidők bármelyikének 30 munkanapnál hosszabb időre történő elmulasztása
 - Az általa korábban jóváhagyott építési munkát indokolatlanul korlátozza, vagy akadályozza
 - A Vállalkozót az ingatlan birtoklásában, hasznosításában indokolatlanul korlátozza, vagy akadályozza.
 - Hatósági eljárásokat indokolatlanul korlátozza, vagy akadályozza.
33. Felek a kapcsolattartásról az alábbiak szerint rendelkeznek: A Felek, a másik fél részére küldött értesítéseket postai úton, tértivevényes ajánlott levélben vagy telefax vagy e-mail formájában, az alábbi címre kell küldeni:
- Önkormányzat:
Név:
Levelezési cím:
Telefón:
Fax:
Mobil:
E-mail:
- Vállalkozó:
Név:
Levelezési cím:
Mobil:
E-mail:
- Felek kötelezettséget vállalnak azért, hogy a jelen szerződésben megjelölt postázási címük, telefaxszámuk vagy e-mail címük megváltozása esetén az új postázási címről, telefaxszámról vagy e-mail címről haladéktalanul – ugyancsak írásban - értesítik egymást. Az értesítés elmulasztásából, vagy késedelmes teljesítéséből eredő költségeket és károkat a mulasztó fél viseli.
34. A jelen koncessziós szerződés bármilyen címen történő megszűnése, vagy megszüntetése esetén a Vállalkozó az ingatlan kitarakítva, kifestve, a nyílászárókat és az ingatlan egyéb berendezéseit és részeit működőképes, jó állapotban köteles Önkormányzat birtokába adni.
35. A Vállalkozó tudomásul veszi, hogy Önkormányzat helyébe beléphet az Önkormányzat többségi tulajdonában álló gazdasági társaság, Vállalkozó helyébe jogutódlással az Önkormányzat tájékoztatásával, a hatályos jogszabályok keretei között és Vállalkozó kezesség vállalásával léphet másik személy.
36. Felek megállapodnak abban, hogy a vitás kérdéseket békés úton rendezik, ennek sikertelensége esetén kikötik az Önkormányzat székhelye szerinti bíróságok illetékességét.

37. Jelen szerződés 6 egymással megegyező példányban készült, melyből 2 Vállalkozót, 4 az Önkormányzatot illet.
38. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a szerződéskötés alapjául szolgáló közbeszerzési eljárás iratai és a vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadóak.
39. Felek jelen szerződésben foglalt feltételeket megértették és azokat, mint akaratukkal egyezőt, aláírásukkal magukra nézve kötelezőnek fogadták el.

Szentendre, 2013.....

dr. Dietz Ferenc dr. Molnár Ildikó
polgármester címzetes főjegyző
Szentendre Város Önkormányzata

Vállalkozó