

Bérleti szerződés

amely létrejött egyrészről a

Bérbeadó

cégnév: Szentendrei Sportcélú Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Kft.

székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.

cégjegyzékszám: 13-09-123029

képviseli: Dombay Zsolt ügyvezető

adószám: 14466881-2-13

/a továbbiakban: Bérbeadó/ másrészről

Bérlő

név: SZE-FI Labdarúgó SE

székhely: 2000 Szentendre, Lánzfű utca 13.

adószáma: 18722712-1-13

képviseli: Szegváry Zsuzsanna

/a továbbiakban: Bérlő/

között az alábbi helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

1. Bérbeadó a jelen szerződés alapján Bérlő számára bérbe adja az Izbégi 8503, 8504 és 8505 HRSZ alatt található önkormányzati tulajdonú sportingatlant (a továbbiakban: sportingatlan) a Bérlő által folytatott utánpótlás labdarúgó tevékenység céljára és keretéig az alábbiakban részletezett módon:
 - a.) Időtartam:

A Bérlő a sportingatlan alábbiakban meghatározott részeit évi 12 hónapban bérlő és használja.
 - b.) Bérlemény:

Bérlő a sportingatlanon található füves labdarúgó nagypályát, műfüves labdarúgó kispályát, füves edző területet, öltöző épületet (a gondnoki lakás kivételével) és a zárt tárolót használhatja kizárólag utánpótlás nevelő labdarúgó tevékenysége céljára oly módon, hogy a füves labdarúgó nagypálya, öltöző épület, zárt tároló használatára első sorban jogosult az edzés- és mérkőzés idejének figyelembevételével minden más bérlőt megelőző módon a jelen szerződés 1. melléklete szerinti időbeosztás szerint; a többi létesítmény használatára pedig másodsorban jogosult a többi bérlőt követően a jelen szerződés 1. melléklete szerinti időbeosztás szerint. Mindez részletezve:
 - c.) Füves labdarúgó nagypálya:
 - Minden hétköznap használhatja a Bérbeadóval előre egyeztetett módon. Ha Bérbeadó másnak is jogot ad a Bérlő edzései időtartama alatt hétköznap a pálya használatára, úgy ezen időtartamra Bérlő csak az általa választott félpálya használatára jogosult. Bérbeadó ezt előre köteles jelezni Bérlő felé.
 - Minden hétvégén használhatja a Bérbeadóval előre írásban egyeztetett módon a hivatalos (a szövetség által sorsolt) mérkőzéseire idejére. Ezen időtartam alatt harmadik személy a pályát nem használhatja.
 - d.) Műfüves labdarúgó kispálya:
 - A műfüves kispálya használatáról felek úgy állapodnak meg, hogy e létesítményt a Bérbeadó üzleti célú bérbeadásra szánja, továbbá lehetőséget biztosít Bérlő számára is, hogy edzéseit a műfüves kispályán tartsa hétköznaponként 3 óra hosszában.

- Bérbeadó az állandó üzleti célú bérlők bérleti idejéről tájékoztatja a Bérlőt, aki a napi 3 órás edzésidejét ezen időintervallumokon kívüli időpontra szervezi meg. Ha a Bérbeadónál nem rendszeres, hanem alkalmi harmadik személy bérlők jelentkeznek a műfüves pálya kibérlésére, akkor Bérbeadó a Bérlő előre megegyezett 3 órás időtartamán kívülre eső időpontra adja ki a pályát.

e.) Edző terület:

A Bérbeadó hozzájárulásával a d.) pontban foglalt feltételekkel a sportingatlanon található edző terület is használhatja, amennyiben a műfüves labdarugó kispálya használata nem valósulhat meg, de csak akkor, ha ezáltal harmadik személy tevékenységét nem zavarja vagy akadályozza

f.) Öltöző épület, tároló:

- Bérlő a c.), d.) és e.) pontokba foglalt létesítményeken végzett sporttevékenységgel összefüggésben öltözködés, mosdás és a személyes tárgyak tartására a sportingatlan öltöző épületét használhatja a Bérbeadóval egyeztetett olyan módon, hogy az épületben szükség esetén az öltözőt és mosdót mások is használni tudják.
- Bérlő jogosult továbbá az öltöző épületet és a sportingatlan sportpályákon kívüli részét a sportegyesületi egyéb tevékenysége céljára is igénybe venni a Bérbeadó értesítésével és jóváhagyásával, úgy mint ünnepségek, gyűlések, egyéb tevékenység céljára. Ezen tevékenységet a vonatkozó jogszabályok és mások zavarása nélkül végezheti.
- Bérlő jogosult a sportingatlanon található zárt tároló használatára.

g.) Bérlő tudomással bír arról, hogy a sportingatlant Bérbeadó hozzájárulásával más használók is használhatják, bérelhetik. Bérlő elfogadja, hogy amennyiben a Bérbeadóval bérleti szerződést kötő más egyesület, sportszervezet mérkőzéseinek előre egyeztetett időtartamára a füves labdarugó nagypályára szükségük van, úgy ez esetekben Bérlő köteles elfogadni a d.) és e.) pontokban felkínált alternatív lehetőségeket, melyet Bérbeadó köteles számára biztosítani.

h.) Mindezen előbbi pontokra, a sportlétesítmény használati megállapodására vonatkozóan Bérbeadó és Bérlő rögzítik, hogy kölcsönösen figyelemmel vannak egymás pályahasználati igényeire, így kiemelten a Bérlő edzés és mérkőzés idejére, valamint a Bérbeadó által harmadik fél számára biztosított edzés és mérkőzés időkre. Ennek jegyében Bérlő és Bérbeadó e szerződés 1. számú mellékletét képező időbeosztást elfogadják, amely a pálya használói számára biztosított használati időtartamokat rögzíti és azt a későbbiekben szükség esetén módosítják a felek kölcsönös írásos hozzájárulásával.

2. A Bérlő az 1. pontban rögzített bérleti és használati jog ellentételezésére bérleti díjat, természetbeni szolgáltatást és költség átvállalást teljesít.

a) Bérleti díj:

- Figyelemmel a Bérlő utánpótlás-nevelési tevékenységére a bérleti díj összege a hatálybalépéstől számított 1 évig havi bruttó 116 700 Ft, melyet a Bérlő tárgyhó 10-ig a kiállított számla ellenében köteles átutalással teljesíteni. A bérleti díj a szerződés ideje alatti további években a felek megegyezése szerint kerül meghatározásra, de annak mértéke minimum a Felek közötti korábbi szerződés szerinti bruttó 875 000 Ft/év havi részletekben történő megfizetéssel, minden évben a KSH által közzétett inflációval növelten.
- A Bérlő késedelmes fizetés esetén a mindenkori jegybanki alapkamat kétszeresét kitevő késedelmi kamatot fizet a Bérbeadónak. Bérlő 15 nappal történő fizetési késedelme esetén a Bérbeadó a Bérlő használati vagy bérleti jogát korlátozhatja vagy felfüggesztheti a tartozás rendezéséig. Bérlő 40 napnyi fizetési késedelme esetén a jelen bérleti szerződés hatálya automatikusan és visszavonhatatlanul megszűnik.

b) Természetbeni szolgáltatások:

- Bérlő vállalja, hogy a sportingatlanon található füves labdarugó nagypályát és közvetlen környezetét az év 12 hónapjában a Bérbeadóval egyeztetve térítésmentesen gondozza.
- A bérlő a saját tevékenysége céljára elvégez minden ahhoz szükséges munkát, karbantartást, gondozást, előkészítést, saját tevékenységének rendeltetésszerű végzése érdekében a Bérbeadó felé semmilyen igénnyel nem lép fel.
- A sportingatlan további gondozása, karbantartása érdekében, mely a tulajdonos, a Bérbeadó, vagy más használók érdekében, az ingatlan általános karbantartása keretében szükséges, az alábbi tevékenységeket végzi:
 - A pálya fűnyírása heti minimum 1 alkalommal;
 - Locsolás heti 3 alkalommal, időjárás figyelembe vétele mellett;
 - Hengerelés, fűpótlás szükség szerint;
 - Mérkőzések alkalmával a pálya felkészítése (vonalazás, szögletzászló kihelyezés);
 - Labdarugó kapukra a háló felhelyezése (mérkőzések, edzések alkalmával);
 - A füves nagypálya jelenlegi állapotának fenntartása a bérleti szerződés idejére;
 - szemétszedést, takarítást;
 - A bérlő továbbá vállalja a műfüves kispálya és környezete térítésmentes rendbetartását, tisztán tartását (szennyező anyagok eltávolítása, levél eltávolítás, hó letakarítás, stb.);
 - Bérlő vállalja az öltöző épület gondozását, karbantartását, tisztántartását, állagfenntartását;
 - Bérlő az 1. e.) pont szerinti edző terület gondozását is térítésmentesen végzi, azon belül legalább havi 1 alkalommal történő fűnyírást, szemétszedést.

Bérlő mindezen tevékenységeket saját hatáskörében szervezi, melyekkel kapcsolatban megtérítési igénnyel Bérbeadóval szemben nem lép fel a fűnyírás kivételével, mely esetben működőképessé fűnyíró traktorral Bérbeadó köteles gondoskodni.

c) Költség átvállalás:

Bérlő a sportingatlan épülete üzemeltetésének költségeit továbbszámlázás alapján vállalja és megtéríti, mely az épület víz-, áram-, csatorna-, és szemétszállításának ÁFA-val terhelt díját foglalja magában. Felek a jelen szerződés aláírása napján közösen leolvassák és jegyzőkönyvbe veszik a mérőórák állását. Ezen továbbszámlázott összegek megfizetéséért a Bérlő éppúgy köteles és ugyanazon szankciók mellett, mint a bérleti díj megfizetéséért.

3. A bérleti szerződés időbeli hatálya:

A jelen bérleti szerződést a Felek 2011. május 1-től 2016. június 30-ig szóló hatállyal kötik meg. Egyúttal a Felek az aláírással kijelentik, hogy a közöttük korábban kötött megállapodások hatályukat veszítik, és egymással szemben azokból kifolyólag semmilyen követelésük nincs vagy arról lemondanak.

Bérbeadó és Bérlő rögzítik, hogy fenntartják a szerződés meghosszabbításának lehetőségét további két évvel legkésőbb 2018. június 30-ig terjedően abban az esetben, ha felek között az együttműködés gördülékenyen zajlott, probléma nem merült fel és a szerződéshosszabbítást mindkét fél akaratán alapulva aláírja.

4. A Bérlő és a Bérbeadó egyaránt tudomásul veszi a sporttelep a sportpályák megóvása, hasznosíthatósága közös érdekük, így annak eléréséhez egymással együttműködni kötelesek és e gondossági kötelemet a sportingatlan minden használójával szemben közösen fellépve is kiterjesztik.
5. A Felek rögzítik, hogy a Bérlő tevékenységéhez kapcsolódó valamennyi jogszabályi és hatósági előírás betartása és a szükséges engedélyek beszerzése a Bérlő kötelezettsége. Bérlő köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérleményt rendeltetésszerűen használni, a helyiségeket tisztántartani,

a hatóságilag előírt és szükséges munka és tűzvédelmi stb. eszközöket felszerelni, azok karbantartásáról gondoskodni.

6. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő – erre vonatkozó eltérő megállapodás hiányában – bármilyen jellegű ráfordításainak ellenértékét – kivéve a bérbeadót terhelő kötelezettségeket, amelyet felhívás ellenére nem teljesít – nem követelheti bérbeadótól, bérbeszámítási joggal nem élhet és a bérleti jogviszony megszűnése esetén azok megtérítésére igényt nem tarthat, e jogáról kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond. A Bérlő ez esetben Bérbeadó választása szerint vagy az eredeti állapotot köteles saját költségén helyreállítani, vagy térítési igénye nélkül köteles a beruházásokat hátrahagyni.

A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlőt állagsérelem nélkül illeti meg a *ius tollendi* (az elvitel) joga, melyről Felek külön jegyzőkönyvet vesznek fel, egyéb értéknövelő beruházások tekintetében – eltérő írásbeli megállapodás hiányában – megtérítési kötelezettsége nem keletkezik a bérbeadónak a bérlővel szemben. Bármilyen írásos engedély nélküli átalakításból adódó többletköltségért, kárért, illetve az eredeti állapot helyreállítására vonatkozó kötelezettségért Bérlő teljes felelősséggel tartozik.

7. Bérlő köteles túrni a sportingatlanon a Bérbeadó engedélyével tartózkodó más használók, látogatók jelenlétét, illetve a Bérbeadó vagy általa jogosított harmadik személy tevékenységének végzését oly mértékben, mely őt a sportingatlan jelen szerződésben foglalt használatában nem korlátozza vagy akadályozza.
8. Bérlő a bérleti jogviszonyt másra át nem ruházhatja, albérletbe nem adhatja. Bérlő sem üzleti, sem kedvtelési célú használatot saját bérleti jogviszonya keretében harmadik személynek a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem biztosíthat. Bérlő kizárólag a sporttevékenységével vagy sport egyesületi tevékenységével összefüggésben bocsáthat be a sportingatlanra harmadik személyeket (szülők, szurkolók, egyesületi tagok) és eközben a sportingatlan állagának megóvásáról gondoskodni köteles.
9. A Bérlő jelen szerződés aláírásával rögzíti, hogy a sportingatlant megtekintette, és azt megfelelő, rendeltetésszerű használatra alkalmasnak találta azzal, hogy külön birtokba adásra nincs szükség, miután a Bérlő már a sportingatlan birtokában van. A Bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor köteles a birtokbavétel szerinti állapotban visszaadni.
10. A Bérbeadó kijelenti, hogy a sporttelep területén a reklámfelületeket kizárólag a bérbeadó hasznosíthatja, de tudomásul veszi, hogy azon reklámok, amelyek már jelenleg a bérlő részéről kihelyezésre kerültek, az aláírástól számított legalább 1 éven keresztül az eredeti helyükön maradhatnak, amennyiben azok igazoltan a sporttelep felújítása kapcsán, annak elkészülésére adott támogatások fejében kerültek kihelyezésre.

11. A sportingatlan hasznosításában történő együttműködés:

- a. A Bérlő vállalja, hogy a pályák hasznosításakor felmerülő melléktevékenységekben a Bérbeadó segítségére lesz, térítésmentesen. Ezek a melléktevékenységek lehetnek a műfüves labdarugó kispálya alkalmi vagy rendszeres harmadik bérlői (a továbbiakban: Egyéb Bérlők) számára az öltöző és használati körülmények biztosítása, ingatlan kinyitása, zárása.

12. Kárveszély és biztosítás:

- a. A Bérlő bérleményen található ingóságai esetében a kárveszélyt a Bérlő viseli. Bérlő tevékenységéért Bérbeadó felelősséget nem vállal. A SZE-FI LSE mérkőzésein, edzésein történt eseményekért bérlő felel. Mérkőzéseken, edzéseken történt, a játékosokat, vagy bármely harmadik személyt érintő balesetekre, károokra Bérlő felelősségbiztosítást köt.
- b. A Bérlő által kötendő vagyonbiztosítási szerződésnek ki kell terjednie a létesítmény ingó részeire, valamint Bérlő köteles a sporttevékenységhez kapcsolódó sportolókra, vezetőkre, és a nézőkre vonatkozó felelősségbiztosítást is kötni.

- c. A bérleményben és használóiban illetve látogatóinak okozott károkért, a bekövetkezett bármilyen káresetért a Bérelő teljes anyagi felelősséggel tartozik a sporttelep általa használt részére és időpontja alatt.
- d. A Bérelő kötelezettséget vállal, hogy a vagyon- és felelősségbiztosítási kötvényt a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül a Bérbeadónak bemutatja, másolati példányban a szerződéshez csatolja.
- e. A Bérelő köteles a bérleménnyel kapcsolatos mindennemű műszaki probléma, illetve bármiféle rendkívüli esemény esetén a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, annak megoldásáról a beavatkozást és hibaelhárítást megelőzően köteles bérbeadóval egyeztetni igazolható módon. Ennek elmulasztásából adódó károk a Bérelőt terhelik.
13. A Bérelő a Bérleményben átalakítási munkákat, csak a Bérbeadó előzetes írásos engedélyével végezhet. Bérelő által korábban végzett beruházások értékét a Bérbeadó korábban a bérleti díjba már beszámította, ezzel kapcsolatban feleknek egymással szemben további követelésük nincs.
14. A Bérelő feladata a bérebevett épületek, épületrészek, felépítmények a tevékenységének megfelelő mértékű normális elhasználódásán felüli karbantartása, állagmegóvása az átvételkor állapotnak megfelelő mértékben.
15. Felmondási jog:
- Jelen szerződés rendes felmondással nem, csak a másik fél súlyos szerződésszegésére hivatkozással rendkívüli felmondással szüntethető meg egyoldalúan.
 - A felek megállapodnak abban, hogy az arra jogosult fél az azonnali hatályú, rendkívüli felmondási jogát – kivéve a bérleti díj meg nem fizetése – szerződésszegésre alapítottan akkor jogosult gyakorolni, ha a másik fél a jogkövetkezményekre való figyelmeztetés és a kitűzött 8 napos határidőn belül az írásbeli felszólítás ellenére a kötelezettségét nem teljesíti.
- A Szerződő felek súlyos szerződésszegésnek tekintenek minden, írásbeli felszólítás ellenére jelen szerződés alapján fennálló vagy a jogszabályokban előírt kötelezettség nem teljesítését.
- A felek megállapodnak, hogy a bérleti jogviszony bármely okból (így szerződésszegés esetét is beleértve) történő megszűnése, illetve megszüntetése esetén a Bérelő sem elhelyezésre, sem cserhelyiség biztosítására, sem ezzel összefüggésben kártalanításra, sem bármiféle jogcímen térítésre igényt nem tart, nem tarthat. Erről jelen szerződés teljes egészének megismerése és elolvasása után aláírásával megerősítve bérelő kifejezetten és visszavonhatatlanul lemond.
16. A Bérelő SZE-FI LSE szerződésben kijelenti és vállalja a következő egyesületi együttműködést:
- Bérelő az utánpótlás-nevelési tevékenységét, mint Nevelőegyesület U-15-ös korosztállyal bezárólag folytatja. Az U-16-os korosztálytól kezdődően nem versenyeztet csapatokat, és vállalja, hogy ingyen, költségtérítés nélkül az egyesületétől a 15 életévüket betöltött sportolókat a Szentendre Városi Sportegyesületbe irányítja, és oda térítésmentesen átigazolásukat támogatja. Bérelő e vállalását a 2011/12-es szezon utolsó bajnoki mérkőzésének lejárta után teljesíti.
- Bérelő, mint Nevelőegyesület kötelezettséget vállal az alábbi feltételek meglétére, illetőleg teljesítésére:
- a.) Nevelőegyesület jelenleg rendelkezik U7, U9, U11 és U14 korosztályú utánpótlás labdarúgó csapattal, minden korosztályban legalább 15 fő létszámmal. A Nevelőegyesület vállalja ennek a létszámnak a fenntartását a szerződés hatálya alatt.
 - b.) Nevelőegyesület vállalja a sportoló gyerekek szakszerű foglalkoztatását, valamint életkori sajátosságoknak megfelelő minimálisan heti két alkalommal tartott edzéseken való felkészítést, illetve folyamatos versenyeztetését.

17. Kapcsolattartás:

A felek megállapodnak abban, hogy jognyilatkozataikat egymással írásban kötelesek közölni, levélben, telefaxon, e-mail-en keresztül, amely jognyilatkozataik csak aláírva érvényesek. Kézbesítettnek kell tekinteni – az e szerződésben rögzített vagy a fél által közölt címre, illetve a www.cegjegyzek.hu hatósági nyilvántartásban közzétett adatok felhasználásával feladott – nem kereste, illetve ismeretlen helyre költözött, avagy a címzett ismeretlen jelzéssel visszaérkezett postai küldeményeket annak feladásától számított 15. napján, a telefax és e-mail feladása estén annak visszaigazolásakor, illetve ennek hiányában annak feladását követő első munkanapon.

Az elektronikus levelet (email) nem kell a feladónak aláírnia, kézhezvételét és tudomásulvételét az üzenetet kapó fél válasz elektronikus üzenet útján igazolhatja vissza.

Bérbeadó email címe: sportcelu@gmail.com

Bérlő email címe: maraton14@citromail.hu

18. Bérlő és Bérbeadó a szerződés értelmezése és alkalmazása, valamint a szerződésből eredő jogaik illetve kötelezettségeik gyakorlása illetve teljesítése során kölcsönösen együttműködni kötelesek.
19. Szerződő felek a jelen szerződésből eredő vitás kérdéseiket elsődlegesen tárgyalásos úton kísérik meg rendezni. A békés egyeztetés eredménytelensége estére, a szerződő felek ezen szerződésből eredő esetleges jogviták eldöntésére – hatáskörtől függően - kikötik a bérbeadó székhelye szerinti bíróság kizárólagos illetékességét.
20. A jelen szerződés 2011. május 2-vel lép hatályba, a jelen szerződés szerinti díjtételek a szerződéskötéstől érvényesek.
21. Jelen szerződést a felek elolvasták, közösen egybehangzóan értelmezték és mint akaratukkal mindenben maradéktalanul megegyezőt írták alá.

Szentendre, 2011. ...

Szegvári Zsuzsanna
SZE-FI LSE
Bérlő

Dombay Zsolt
Sportcélú Kft.
Bérbeadó

1. számú melléklet
A szerződés 1. h) pontja alapján
Időbeosztás

1. SZE-FI SE pályahasználata:

Minden hétköznap edzés a füves nagypályán 14:00 órától 20:00 óráig, de heti két alkalommal 18:00 órától 20:00 óráig csak félpályán, illetve ezen kívül minden hétköznap 1,5 óra hosszában szintén félpálya használata felmerülés esetén.

Minden hétvégén *4 mérkőzés alkalom 12 óra hosszában. (???)*

2. Egyéb pályahasználók

Előzetesen minden leendő pályahasználóra vonatkoztatva, de jelenleg a következő használókkal számolva:

a.) Felnőtt csapat

Füves nagypálya felén heti két hétköznap délután 18:00 órától 20:00 óráig edzés.

Füves nagypálya egészén minden hétvégén egy mérkőzés alkalom 3 óra hosszában.

b.) Öregfiúk csapat

Füves nagypálya egészén hetente egyszer, hétfői napokon 2,5 óra hosszában a természetes napfény megvilágítás figyelembevételével.

c.) Helyi amatőr labdarugó társaság

Minden hétköznap 1,5 óra hosszában a füves nagypálya felén felmerülés esetén.