

hiteles péld

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

Szentendre Város Önkormányzat (székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; adószám: 15731292-2-13; statisztikai számjel: 15731292-8411-321-13; bankszámlaszáma: 11784009-15731292; PIR törzsszáma: 731290, képviseli: Fülöp Zsolt polgármester), mint bérbeadó, (továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről

ZERO-24 HEALTHY LIFESTYLE Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített elnevezése: ZERO-24 HEALTHY LIFESTYLE Kft., székhely: 2230 Gyömrő, Viola utca 12. 2. ép. 1.; adószám: 27057823-2-13; cégjegyzékszám: 13-09-201568; statisztikai számjel: 27057823-4729-113-13; bankszámlaszám: 11600006-00000000-84908881; képviseli: **Molnár-Magács Kinga ügyvezető** önálló képviseleti jog alapján; [REDACTED] mint bérlő (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

I. Előzmények

1. Szerződő felek megállapítják, hogy Tulajdonos kizárólagos tulajdonában áll, forgalomképtelen törzsvagyonként az üzemeltetés tárgyát képező szentendrei 1038 hrsz-ú, 1281 m²-es, vásártér megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény), mely természetben a Bükkös patak-Dunakanyar körút-Mátyás király utca által határolt kialakult piactér (1. sz. melléklet).
2. A Bérlemény bérbeadása érdekében Tulajdonos képviseletében a Polgármester Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018 (III.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja alapján 2020. január 10-én pályázatot írt ki, amelynek nyertese Üzemeltető lett.

II. A szerződés tárgya, időtartama

3. Felek megállapodnak abban, hogy Tulajdonos üzemeltetés céljából Üzemeltető használatba adja az 1. pontban megjelölt vásárteret, a hozzá tartozó 13 m² alapterületű gombavizsgáló helyiséggel, továbbá WC helyiséggel.
4. Jelen megállapodás elválaszthatatlan 2. sz. mellékletét képezi Üzemeltető által összeállított piaci rend, melynek kötelező eleme annak meghatározása, hogy egy árus maximálisan hány folyómétert vagy négyzetmétert jogosult használni.
5. Az üzemeltetési szerződést felek, **2020. február 29-től 2021. február 28-ig tartó határozott időtartamra kötik.**

III. Birtokba adás

6. Felek a Bérlemény birtokba adásakor átadás-átvételi jegyzőkönyvet készítenek (3. sz. melléklet), melyben közösen rögzítik a Bérlemény átadás-átvételi állapotát, valamint a Bérlemény mérőóráinak gyári számát, és aktuális állását. Felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető az átadás-átvételi jegyzőkönyvben megjelölt időpontban lép az ingatlan birtokába. Üzemeltetőt a birtokbaadás időpontjától kezdve illetik meg az ingatlannal kapcsolatos, jelen szerződésben meghatározott jogok, illetve terhelik az arra vonatkozó kötelezettségek.

IV. Bérleti díj, egyéb költségek

7. Üzemeltető a Bérlemény használatáért üzemeltetési díjat köteles fizetni, melynek összege

Szhs

bf

us

**2.600.000,- Ft+ÁFA/év,
azaz kettőmillió-hatszázötvenezer forint plusz ÁFA/év.**

8. Fenti összeget három részletben **(650.000,-Ft+ÁFA, azaz hatszázötvenezer forint plusz ÁFA összeget 2020. április 15-ig, 650.000,-Ft+ÁFA, azaz hatszázötvenezer forint plusz ÁFA összeget 2020. június 15-ig, 1.300.000,-Ft+ÁFA, azaz egymillió-háromszázötvenezer forint plusz ÁFA összeget 2020. szeptember 15-ig)** köteles megfizetni Üzemeltető a Tulajdonos OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15731292 számú számlájára. Tulajdonos a bérbeadási tevékenységét adókötelessé tette, ezért a bérleti díjról ÁFA-s számlát állít ki Üzemeltetőnek.
9. Jelen szerződésben írt bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat (elektromos fogyasztás díja, víz- és szennyvíz díj, szemétszállítás díja, stb.), melyeket Üzemeltető az üzemeltetési díjon felül köteles megfizetni. A közüzemi díjakat Üzemeltető közvetlenül a szolgáltatók felé köteles megfizetni.
10. Üzemeltető köteles a közüzemi szolgáltatókkal a birtokba lépéstől számított 8 napon belül szerződést kötni, a mérőórákat nevére átíratni, és a szerződést Tulajdonosnak bemutatni. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a névátírással fogyasztóvá válik és köteles viselni e ténnyel kapcsolatban felmerült kiadásokat.
11. Amennyiben Üzemeltető a fenti határidőn belül a szolgáltatókkal a szerződést nem köti meg, és Tulajdonosnak nem mutatja be, úgy Tulajdonos késedelmi kötbérre jogosult. A késedelmi kötbér mértéke naponta a bérleti díj 0,5 %-a. A késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesíti Üzemeltetőt az alól, hogy a fenti szerződéseket a szolgáltatókkal megkösse, és Tulajdonosnak bemutassa.
12. Üzemeltető köteles félévente, minden év január 31-ig és július 31-ig Tulajdonos felé írásban igazolni, hogy a közüzemi szolgáltatók felé fizetendő közüzemi díj tartozása nem áll fenn. Amennyiben Üzemeltető fenti kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, vagy tartozása áll fenn, úgy Tulajdonos jelen bérleti szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.
13. Üzemeltető jelen szerződés aláírásával meghatalmazza Tulajdonost, hogy Üzemeltető közüzemi szerződésével kapcsolatos díj fizetési egyenlegéről, beleértve az aktuális tartozását is, Tulajdonos írásbeli tájékoztatást kaphasson a közüzemi szolgáltatótól.
14. Üzemeltető köteles a Bérleményhez tartozó közüzemi mérőórák hitelesítéséről, karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a szolgáltató által előírt ellenőrzésről saját költségén gondoskodni. Amennyiben Üzemeltető e kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Tulajdonos jelen bérleti szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.
15. Üzemeltető fenti kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan a Tulajdonost ért károkért, a Tulajdonost terhelő költségekért felelősséggel tartozik.
16. Amennyiben Üzemeltetőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felmondja vagy megszünteti a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, valamint a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Üzemeltető köteles viselni.
17. Üzemeltető tudomásul veszi a villamos energia használatával kapcsolatban, ha a fogyasztás helyéről elköltözik, illetőleg a szolgáltatás igénybevételel felhagy, köteles azt a szolgáltatónak bejelenteni. A bejelentés elmulasztása vagy késedelmes bejelentés esetén az új fogyasztó bejelentéséig az elköltözött fogyasztó felel a fogyasztás díjának megfizetéséért.



18. Felek rögzítik, hogy amennyiben Üzemeltető a bérleti díj, valamint a Üzemeltetőt terhelő költségek és terhek megfizetését elmulasztotta, Tulajdonos a Ptk. 6:336. § (3) bekezdése alapján jelen szerződést felmondhatja. Üzemeltető ezen kötelezettsége elmulasztásával kapcsolatosan a Tulajdonost ért károkért, a Tulajdonost terhelő költségekért felelősséggel tartozik.

V. Üzemeltető kötelezettségei

19. Tulajdonos jogosult a Bérlemény rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább két alkalommal ellenőrizni. Üzemeltető köteles arra alkalmas időben a Bérleménybe történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni. Amennyiben Üzemeltető fenti kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Tulajdonos jelen üzemeltetési szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.
20. Üzemeltető saját költségén folyamatosan köteles gondoskodni az általa üzemeltetett piac berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről illetve a bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról illetőleg cseréjéről.
21. Az árusító asztalok és a mellékhelyiség felújításához a Tulajdonos a jelen szerződéssel hozzájárul. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges minden olyan munka elvégzéséhez, amely a Bérlemény állagát érinti, megváltoztatja. Az előzetes írásbeli hozzájárulás nélkül történt átalakítás esetében Üzemeltető köteles Tulajdonos írásbeli felhívására saját költségen haladéktalanul az eredeti állapotot helyreállítani.
22. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges a Bérlemény bérbevételéhez megjelölt tevékenység megváltoztatásához. A tulajdonosi előzetes írásbeli hozzájárulás nem helyettesíti a Bérleményben gyakorolt tevékenységhez, a helyiségek átalakításához, homlokzati cégtábla felszereléséhez stb. szükséges hatósági engedélyek, ill. szakhatósági hozzájárulások beszerzését.
23. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az általa végzett bármely átalakítási munkálatok ellenértékére beszámítási vagy a szerződés megszűntekor elszámolási igénye csak akkor keletkezik, ha erre vonatkozóan Tulajdonossal előzetesen írásban külön megállapodást köt.
24. Felek rögzítik, hogy Üzemeltető kötelessége a piac működési engedélyével, valamint a piacfenntartói nyilvántartásba vételével kapcsolatos ügyekben eljárni. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb 2020. március 31. napjáig a vásárokról, a piacokról, és a bevásárlóközpontokról szóló 55/2009.(III.13.) Korm. rendelet szerint a piac üzemeltetéséhez szükséges bejelentést megteszi.
25. Üzemeltető a piac üzemeltetésekor a vonatkozó, hatályos jogszabályokban írt feltételeket biztosítani köteles.
26. Üzemeltető a piacot, oly módon jogosult hasznosítani, hogy a piacon árusítók 2/3-a gyümölcsöt illetve zöldséget áruló árus, a további 1/3 élelmiszer és egyéb termékeket kínáló árus lehet. Az asztalok darabszámát felek közös bejárásakor megállapították, és kijelentik, hogy azok elhelyezése megfelel az Üzemeltető által csatolt alaprajznak, mely alaprajz a szerződés mellékletét képezi. Fentiek alapján Üzemeltető tudomásul veszi, hogy amennyiben -Tulajdonos engedélye nélkül, az 1 sz. mellékletben leírtaktól eltérően alakítja ki az árusítási helyszíneket, úgy Tulajdonos jogosult az üzemeltetési szerződést azonnali hatállyal, mindennemű, Üzemeltető részéről felmerülő kártalanítási igény kizárásával megszüntetni.



27. Üzemeltető köteles gondoskodni hetente két alkalommal (szerdán és szombaton) a piac nyitva tartásáról, a reggel 6.00 - 14.00 óra közötti időszakban kötelező jelleggel.
Üzemeltető szakképzett gombavizsgáló szakember működését köteles biztosítani a nyitvatartási időben. (Amennyiben a piaci nap ünnepnapra esik, a piacot az ünnepet megelőző napon kell nyitva tartani.)
28. Üzemeltető a piaci napokon, a nyitvatartási idő alatt köteles biztosítani a WC használatát, köteles gondoskodni a piac takarításáról, Üzemeltető köteles a piac mellett lévő a Mátyás király utca és a Bükkös patak part által határolt zöldterületet saját költségén gondozni, tisztán tartani, téli időszakban a piac üzemeltetéséhez szükséges hó eltakarításról és a terület síkosság mentesítéséről, valamint a hulladék elszállításáról a zárást követően haladéktalanul gondoskodni.
29. Tulajdonos Üzemeltető tevékenységéért felelősséget nem vállal.
30. Üzemeltető kötelezettséget vállal a Bérlemény használatával kapcsolatban előírt tűzrendészeti, balesetvédelmi és vagyónvédelmi előírások maradéktalan betartására.

VI. A szerződés megszűnése, felelősség

31. Amennyiben Üzemeltető a Bérleményt a szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén nem adja át (nem adja Tulajdonos birtokába), úgy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló mindenkor hatályos rendeletben meghatározott használati díjat köteles megfizetni.
32. Üzemeltető a Bérlemény Tulajdonosnak történő birtokbaadásakor vagy a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 napon belül köteles a birtokbaadásakor rögzített óraállások megjelölésével a felhasználó, fogyasztó személyében bekövetkezett változással kapcsolatos, közüzemi szolgáltató felé történő írásbeli bejelentést kitölteni és aláírni.
33. Üzemeltető a Bérlemény Tulajdonosnak történő birtokbaadásakor köteles a Tulajdonos felé igazolni, hogy közüzemi tartozása nem áll fenn. Amennyiben tartozása áll fenn, úgy köteles a birtokbaadástól számított legkésőbb 8 napon belül rendezni, az erről szóló igazolást Tulajdonosnak bemutatni.
34. Üzemeltető fenti kötelezettségeinek elmulasztásával kapcsolatosan a Tulajdonost ért károkért, a Tulajdonost terhelő költségeikért felelősséggel tartozik.
35. Amennyiben Üzemeltető jelen szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét a Tulajdonos által Üzemeltetőhöz intézett írásbeli felszólításban megjelölt ésszerű határidőn belül sem teljesíti, úgy Tulajdonos jogosult a határidőt követően rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal jelen szerződést megszüntetni.
36. Üzemeltető a piac használati díját jogosult kialakítani. Üzemeltető a beszedett használati díjjal szabadon rendelkezik, azonban az üzemeltetéshez kapcsolódó összes költséget (lásd. 7. 8. és 9. pont) a bevételből fedezi.
37. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy amennyiben a piac üzemeltetése során megsérti a hatályos jogszabályok, vagy jelen üzemeltetési szerződés előírásait Tulajdonos a jelen megállapodást 30 napos határidővel jogosult felmondani.
38. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlant a tulajdonos hozzájárulása nélkül albérletbe nem adhatja, azt társaságban apportként nem szerepeltetheti, harmadik személynek

használatra át nem engedheti. Az ettől eltérő használói magatartás a szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

39. Üzemeltető tevékenysége során a környéken lakók nyugalma nem zavarhatja, a vonatkozó mindenkor hatályos önkormányzati zajrendelet előírásait köteles maradéktalanul betartani. Amennyiben Üzemeltető tartósan (a tulajdonos írásbeli felszólítását követően) a lakók nyugalma zavaró tevékenységet folytat, Tulajdonos jogosult jelen megállapodást azonnali hatállyal megszüntetni.
40. A megállapodás megszűnése esetén az Üzemeltető a piacot, a gombavizsgálót, a WC helyiséget és tartozékaikat jó, használható és az átadásakor rögzített állapotnak megfelelően köteles a Tulajdonosnak átadni.

VI. Egyéb rendelkezések, jognyilatkozatok

41. Felek megállapodnak abban, hogy egymáshoz intézett jelen szerződéssel kapcsolatos írásbeli nyilatkozataik (pl. felszólítás, felmondás, stb.), melyeket a címzett nevének pontos megjelölése mellett jelen szerződés feleket megjelölő részében meghatározott címre térítvevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, akkor is közlőnek tekinthető, ha a nyilatkozatot tartalmazó irat átvétele a címzett fél hibájából hiúsul meg. Az ilyen nyilatkozatok közlésére a hivatalos iratok postai kézbesítésére vonatkozó hatályos jogszabályok az irányadók.
42. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatos jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére tekintettel gondoskodnak arról, hogy a jelen szerződésben meghatározott kézbesítési cím megváltozását a másik féllel haladéktalanul írásban közlik. Ezen kötelezettsége elmulasztása esetén a jognyilatkozatok közlésének elmaradására előnyök szerzése végett a kötelezettségszegő fél nem hivatkozhat.
43. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés valamennyi általuk lényegesnek tekintett feltételt tartalmazza. Jelen szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek jelen szerződés tárgyát illetően a szerződés keletése előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
44. Jelen helyiségbérleti szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdés a) pontja hatalmazta fel a Polgármestert.
45. Tulajdonos helyi önkormányzat, Üzemeltető Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, melyre tekintettel felek képviselői kijelentik, hogy felek szerződéskötési képessége semmiben nem korlátozott.
46. Üzemeltető kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerinti átlátható szervezetnek minősülő gazdálkodó szervezet. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy amennyiben már nem minősül átlátható szervezetnek, úgy Tulajdonos erre alapozva a szerződés rendkívüli felmondására jogosult.
47. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a hatályos jogszabályok, különösen a Ptk. vonatkozó rendelkezései, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018.(III.26.) önkormányzati rendelet, az

Schm



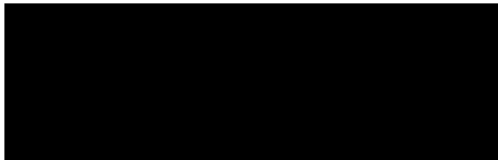
15

Hivatkozási szám: 08-405-4/2020.

önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet szabályai az irányadók.

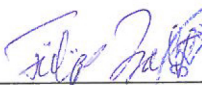
48.Felek megállapodnak abban, hogy egymás közötti írásos kapcsolattartásnak fogadják el az alábbi elérhetőségeket:


Tulajdonos címe:
2000 Szentendre, Városház tér 3.
Tel.: 26/785-088
E-mail: vagyongazdalkodas@szentendre.hu



Jelen szerződés egymással mindenben megegyező 6 (hat) eredeti példányban készült, és azt elolvasás és értelmezés után szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, aláírásukkal hitelesítik.

Szentendre, 2020. 03. 23.


Fülöp Zsolt
polgármester
Szentendre Város Önkormányzat
Bérbeadó



Molnár-Magács Kinga
ügyvezető
ZERO-24 HEALTHY LIFESTYLE Kft.
Üzemeltető

ZERO-24 Kft.
2230 Gyömrő,
Viola u. 12. 2.ép. 1.
Adószám: 27057823-2-13

Pénzügyi ellenjegyzés
Wt 2020 MAREC 17.

Jogi felülvizsgálat

Schn

by