Iktatószáma: ……../2020.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről:
Szentendre Város Önkormányzat (székhely: 2000 Szentendre, Városház tér 3.; adószáma: 15731292-2-13; statisztikai számjele: 15731292-8411-321-13; ÁHTI azonosító: 740899; törzsszám: 731290; képviseletében: Fülöp Zsolt polgármester), mint bérbeadó (a továbbiakban: Bérbeadó),

másrészről
Szabad Művészetek Kulturális Egyesület (székhely: 2000 Szentendre, Kőzúzó u. 2. 414/2. hrsz.; adószáma: ……; statisztikai számjele: ……; nyilvántartási száma: 13-02-0007651; képviseletében: Széles Réka Veronika elnök), mint bérlő **(**a továbbiakban: Bérlő)

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

I. Bérleti szerződés tárgya

1.1. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó tulajdonában áll a Szentendre, belterületi 4486/1 hrsz. alatt felvett, kivett strandfürdő megnevezésű, védett terület jellegű, 28897 m^2 területű ingatlan (a továbbiakban: Bérlemény). Az ingatlant terheli:

- Bejegyző határozat: 32812/1994.04.06
  Jog-tény neve: Szolgalmi jog
  Név: DMRV
  Cím: 2600 VÁC Híradó utca 3
  Szöveg: Vízvezetési szolgalmi jog 372 m^2 területre.
- Bejegyző határozat: 32812/1994.04.06
  Jog-tény neve: Szolgalmi jog
  Név: DMRV
  Cím: 2600 VÁC Híradó utca 3
  Szöveg: Kábel szolgalmi jog 594 m^2 területre,

1.2. Bérbeadó bérbe adja Bérlőnek, Bérlő bérbe veszi megtekintett állapotban az 1.1. pontban írt ingatlan 1. sz. mellékleten kék színnel jelölt, természetben kerítéssel körülhatárolt területrészét a rajta lévő felépítményekkel együtt (a továbbiakban: Bérlemény) hajótárolás céljára az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 24/2018. (X.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 34. § (5) bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

1.3. A Bérlemény használati lehetőségeit korlátozza a terület dél-keleti határán található csáposkút külső védő területe, valamint az ingatlan árvízveszélyes jellege (lsd. 1. sz. melléklet).

II. Bérleti díj

2.1. Bérlő a Bérlemény használatáért bérleti díjat köteles fizetni, melynek összege havonta:

nettó 30.000,- Ft+ÁFA/hó, azaz 30.000,- forint + Általános Forgalmi Adó/hó.

Fenti összeget tárgyhóban előre köteles megfizetni Bérlő a Bérbeadó OTP Bank NyRt-nél vezetett 11784009-15731292 számú számlájára, minden hónap 20. napjáig vagy a számlán megjelölt időpontig. Amennyiben a számlán megjelölt időpont előbbre esik, mint a hónap 20. napja, akkor a számlán megjelölt időpontig. Bérbeadó a bérbeadási tevékenységét adókötelessé tette, ezért a bérleti díjról a szerződés megkötésekor ÁFA-s számlát állít ki Bérlőnek.

2.2. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó fenntartja magának a bérleti díj emelésének jogát. Bérbeadó a bérleti díjat a Központi Statisztikai Hivatal által kiadott fogyasztói árindex éves mértékének megfelelően minden év január 1-től megemeli. A megemelt bérleti díjat minden év január 31-ig írásban közli Bérlővel. Az első díjemelésre 2021. január 1-jétől kerül sor.

2.3. Felek rögzítik, hogy a bérleti díj nem tartalmazza a közüzemi díjakat, közüzemi szolgáltatások jelenleg nincsenek Bérleményben. Az ingatlanon csőtörés miatt nincs vízszolgáltatás. Amennyiben Bérlő vízszolgáltatásra igényt tart, vállalja, hogy saját költségén megcsináltatja, és a mérőórát a saját nevére íratja, melyről Bérbeadót haladéktalanul írásban értesíti. A továbbiakban annak hitelesítéséről, karbantartásáról, állagmegóvásáról, valamint a szolgáltató által előírt ellenőrzéséről saját költségen gondoskodik.

2.4. Bérlő köteles jelen bérleti szerződés aláírásakor 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeget, azaz
összesen bruttó 114.300,- Ft-ot, azaz Száztizennégyezer-háromszáz forintot
óvadék jogcímén Bérbeadónál letétbe helyezni, Bérbeadó OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11784009-15731292-02130000 számú pályázati elkülönített pénzeszközök számlára. Bérlő a közlemény rovatban köteles feltüntetni, hogy „óvadék letétbe helyezése".

2.5. Amennyiben a szerződéskötéskor fizetett óvadék tulajdonjogát Bérbeadó közvetlen kielégítési joga alapján a Ptk. szerint megszerzi, Bérlő köteles Bérbeadó felhívására kiegészítő biztosítékot adni, melynek összege azonos a kiegészítő biztosíték fizetési kötelezettség keletkezésekor hatályos bérleti díj háromszorosával. Ha Bérlő ennek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jelen bérleti szerződést szerződésszegés miatt rendkívüli felmondással megszüntetheti.

2.6. Bérbeadó köteles az óvadék, valamint a kiegészítő biztosíték összegét elkülönített számlán tartani. Az óvadék, illetve a kiegészítő biztosíték visszafizetésekor annak összege után kamat nem jár. A kiegészítő biztosíték az óvadék jogi sorsát osztja. Felek a szerződés megszűnését követő 30 napon belül elszámolnak az óvadékkal, illetve a kiegészítő biztosítékkal.

III. A bérleti jog

3.1. Felek rögzítik, hogy Bérlő a Bérleményt a rendeltetésének, jelen szerződés rendelkezéseinek, továbbá a rendes gazdálkodás szabályainak megfelelően, a közvagyont használó személytől elvárható gondossággal birtokolhatja, használhatja és szedheti annak hasznait, ugyanakkor köteles a Bérleménnyel összefüggő jelen szerződésben írt kötelezettségeinek eleget tenni. Bérlő nem jogosult a Bérleményt másnak albérletbe adni.

3.2. Felek megállapítják, hogy Bérlő a szerződés megkötését megelőzően is használta a Bérleményt, annak birtokában van. Bérlő a Bérlemény állapotát ismeri, az ellen kifogást nem emel.

3.3. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet (a továbbiakba: Korm. rendelet) rendelkezik a védőterületekre előírt korlátozásokról. Bérlő úgy köteles használni a Bérleményt, hogy a védett vízbázist, valamint a kitermelt vizet ne veszélyeztesse és a használat következtében azt szennyeződés ne érje.

3.4. A felszín alatti vízbázis külső védőövezetén olyan tevékenység végzése, létesítmény elhelyezése, melynek jelenléte vagy üzemeltetése következtében csökkenhet a vízkészlet természetes védettsége, illetőleg a vízbe (20 napon belül le nem bomló) szennyező anyag, illetve élőlény kerülhet, tilos.

3.5. A külső védőövezet területén:
- szükség szerint tereprendezést kell végezni úgy, hogy ott pangó víz sem elöntésből, sem csapadékból ne keletkezzen. A területet elöntő árvíz levonulása után gondoskodni kell a bomlékony és korhadó, a felszín alatti víz szennyezését előidéző anyagok eltávolításáról;
- tilos folyékony üzemanyagot vagy vegyi anyagot tárolni.

3.6. A védőterületek igénybevételénél Bérlő köteles a Korm. rendelet 5. számú mellékletben foglaltakat figyelembe venni.

3.7. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a kijelölt védőterületre a Korm. rendeletben előírt rendelkezések, kötelezettségek, valamint a használati korlátozások érvényesülését a vízügyi igazgatóság bevonásával a vízügyi hatóság, a szakhatóságok, továbbá a víziközmű üzemeltetői (engedélyesei) rendszeresen ellenőrzik. A 3.3-3.6. pontban foglaltak, valamint a Korm. rendelet előírásainak betartásáért Bérlő korlátlan kártérítési felelősséget vállal.

3.8. Bérlő tudomással bír arról, hogy az ingatlanok Bérleményen felüli – kerítéssel le választott – részét a Pannon Mentőkutyás Alapítvány Pest Megyei Kutató-Mentő Szolgálat, valamint a Szentendrei Kajak-Kenu Sportegyesület használja, így ezen területrészek használatára jelen bérleti szerződés nem terjed ki. Bérlő

tisztában van azzal, hogy a Bérlemény Bérlőn kívüli, további használóinak magatartásáért Bérbeadó felelősséget nem vállal.

3.9. Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérlemény területén keresztül biztosítja a Szentendrei Kajak-Kenu Egyesület (székhely: 2000 Szentendre, Várkonyi Zoltán utca 7; képv.: Pétervári Pál elnök; a továbbiakban: Egyesület) számára a Duna-partra történő átjárást. Ezen kötelezettség megszegéséből eredő károkért korlátlan felelősséget vállal mind Bérbeadóval, mind az Egyesülettel szemben.

3.10. Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy az Egyesület bérleti szerződésében vállalta, hogy az általa bérelt területen keresztül biztosítja Bérlő számára az átjárást a Bérleménybe. Az Egyesület ezen kötelezettsége megszegéséből eredő károkért korlátlan felelősséget vállalt mind a Bérbeadóval, mind Bérlővel szemben.

3.11. Bérlő kijelenti, hogy jelen bérleti szerződést fenti tények ismeretében köti meg, az előzőekkel kapcsolatosan sem most, sem a jövőben Bérbeadó felé semmilyen jogcímen követelést nem támaszt.

3.12. Felek rögzítik, hogy a Bérlemény fenntartásáról, karbantartásáról Bérlő birtokba lépését követően Bérlő köteles gondoskodni. A Bérlemény épületének berendezésével, valamint a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak és a berendezéseknek a karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek Bérlőt terhelik.

3.13. Bérlő saját költségén köteles gondoskodni az alábbiakról:
- a Bérlemény állagát fenntartja, takarítja, szemetet összegyűjti és gondoskodik elszállításáról;
- gondoskodik a Bérlemény területének rendszeres kaszálásáról, zöldfelület karbantartásáról, fák gallyazásáról;
- árvíz levonulása után gondoskodik a bomlékony és korhadó, a felszín alatti víz szennyezését előidéző anyagok eltávolításáról.
- a Bérleményt körülvevő kerítés állagmegóvásáról és javításáról.

3.14. Felek rögzítik, hogy Bérlőt a szerződés hatálybalépésétől illetik a Bérlemény használatával kapcsolatos jogok és terhelik a Bérleménnyel kapcsolatos terhek.

3.15. Bérlő tudomásul veszi, hogy bármely, a Bérleményen elvégzendő állagmegóvási, állagmegőrzési munkán kívüli, azon felüli építési, átalakítási, felújítási, korszerűsítési, bontási és egyéb felújítási, beruházási, stb. munka elvégzéséhez köteles az Önkormányzat előzetes, írásbeli engedélyét kérni.

3.16. Bérlő tudomásul veszi, hogy az értéknövelő beruházások elszámolására, az értéknövelő beruházással létrejött dolgok tulajdonjogának rendezésére Bérbeadóval előzetesen kötött írásbeli megállapodás rendelkezései az irányadók. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő – erre vonatkozó eltérő írásbeli megállapodás hiányában – bármilyen jellegű ráfordításainak ellenértékét nem követelheti Bérbeadótól, bérbeszámítási joggal nem élhet és a bérleti jogviszony megszűnése esetén azok megtérítésére igényt nem tarthat, e jogáról kifejezetten és visszavonhatatlanul jelen megállapodás aláírásával lemond. Bérlő ez esetben Bérbeadó választása szerint vagy az eredeti állapotot köteles saját költségén helyreállítani, vagy térítési igénye nélkül köteles a beruházásokat hátrahagyni. Bérlő ennek kockázatát vállalja, ezen okból jelen megállapodásra vonatkozó megtámadási jogáról kifejezetten lemond.

3.17. Felek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. §, 5:69. §, valamint 5:70. §-aival összhangban kifejezetten rögzítik, hogy a Bérlő által esetleg felépítendő építmények, illetve értéknövelő hozzáépítés, vagy beépítés vonatkozásában a megépítést/beépítést követően, de azt megelőzően sem keletkezik közös vagy osztott tulajdon, azok mindvégig Bérbeadó tulajdonában maradnak, illetve tulajdonába kerülnek, azzal, hogy a beruházásokkal kapcsolatos elszámolásra a Bérbeadóval való megállapodásban foglaltak az irányadók.

3.18. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy a Ptk. ráépítésre, hozzáépítésre és beépítésre vonatkozó szabályai alkalmazásának akkor sincs helye, ha a Bérlő által felépítendő építmények értéke a Bérleményhez tartozó ingatlan értékét lényegesen meghaladja.

3.19. Felek rögzítik, hogy Bérlő minden esetben köteles betartani a Bérlemény használatára vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, hatósági, szakhatósági, műszaki, az állagmegóvásra vonatkozó előírásokat, valamint a környezetvédelmi, tűzrendészeti, balesetvédelmi stb. előírásokat.

3.20. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlő jelen szerződés időtartama alatt haladéktalanul tájékoztatni köteles a Bérbeadót, ha a Bérleményen állagmegóvási, állagmegőrzési munkálatokon felüli munkák válnak szükségessé vagy a Bérlemény megrongálódik.

3.21. Bérlő tűrni köteles, hogy a Bérbeadó jelen szerződésben foglalt kötelezettségek betartása céljából, az ellenőrzési jogát gyakorolja.

3.22. Felek rögzítik, hogy a Bérleményre Bérbeadó vagyonbiztosítást kötött, és tart fenn a szerződés hatálya alatt. Bérlő köteles a káresemény bekövetkeztét követően haladéktalanul a Bérbeadó felé a káreseményt írásban bejelenteni. Ennek elmaradásából eredő károkért Bérlőt teljes körű anyagi felelősség terheli. Felek rögzítik, hogy Bérlő viseli a Bérleménybe bevitt ingóságai tekintetében a kárveszélyt.

3.23. Felek rögzítik, hogy Bérbeadó a Bérlő tevékenységéért felelősséget nem vállal. Bérlő a polgári jog általános szabályai szerint felelősséggel tartozik a magatartásával, tevékenységével a Bérbeadónak, valamint harmadik személynek okozott károkért.

3.24. Bérlő a Bérleményt nem idegenítheti el, nem terhelheti meg, biztosítékul nem adhatja, társaságban apportként nem szerepeltetheti, más használatába nem adhatja.

3.25. Bérlő a Bérleményt jelen bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnésekor haladéktalanul, ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles Bérbeadónak visszaadni (kitakarítva, kifestve, nyílászárók és szerkezeteik működőképes állapotban, az átadáskor felvett jegyzőkönyvben felsorolt berendezések, felszerelések működőképes állapotban, stb.) köteles Bérbeadónak visszaadni. Amennyiben Bérlő előbbi kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy Bérbeadó jogosult azokat a Bérlő költségére és veszélyére elvégeztetni.

3.26. Amennyiben Bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően nem üríti ki Bérleményt, úgy köteles az ez okból elmaradt hasznot, valamint az ez okból keletkezett kárt a Bérbeadónak megtéríteni.

3.27. Felek rögzítik, hogy amennyiben Bérlő a Bérleményt jelen szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén nem adja át, úgy a mindenkor hatályos bérleti díjjal egyenértékű használati díjat köteles fizetni, mely használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított második hónap elteltével kétszeresére, hatodik hónap elteltével hatszorosára, 1 év elteltével tízszeresére emelkedik.

IV. Jelen szerződés hatálya, megszűnése

4.1. Felek jelen szerződést határozatlan időre, annak mindkét fél általi aláírás napjától kötik. Bármely fél jogosult a szerződést rendes felmondással, 3 havi felmondási idővel írásban felmondani.

4.2. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben Bérlő jelen szerződésben vállalt bármely vagy jogszabályban előírt lényeges kötelezettségét a Bérbeadó által Bérlőhöz intézett írásbeli felszólításban megjelölt ésszerű határidőn belül sem teljesíti, úgy a Bérbeadó jogosult a határidőt követően rendkívüli felmondással megszüntetni jelen szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) rendelkezéseinek megfelelően.

4.3. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal rendkívüli felmondással megszüntetheti jelen szerződést, amennyiben Bérlő a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. szerinti átlátható szervezetnek.

V. Egyéb rendelkezések

5.1. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés csak írásban módosítható.

5.2. Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a jelen szerződés egészére, az nem érinti a jelen szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét, kivéve, ha a felek az érintett rendelkezések nélkül jelen szerződést nem kötötték volna meg. Felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést bármelyik fél számára elfogadható, érvényes rendelkezéssel helyettesítsék.

5.3. 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 tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, akkor is közöltnek tekinthető, ha a nyilatkozatot tartalmazó irat átvétele a címzett fél hibájából hiúsul meg. Az ilyen nyilatkozatok közlésére a hivatalos iratok postai kézbesítésére vonatkozó hatályos jogszabályokat tekintik felek irányadónak.

5.4. 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.

5.5. Felek a kapcsolattartókat a 3. számú mellékletben rögzítik. A kapcsolattartók adataiban bekövetkező változás átvezetése nem igényli a szerződés módosítását. Az esetleges személyi változásokról Felek írásban értesítik egymást.

5.6. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK rendelet hatályon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet, a továbbiakban GDPR) 6. cikk (1) b) alapján a jelen szerződéshez kapcsolódó jogviszony teljesítésének céljából igénybe vett magánszemélyek (a továbbiakban érintettek) személyes adatait nyilvántartják és kezelik.

5.7. 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 kelte előtt tettek vagy kötöttek. Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.

5.8. Bérbeadó helyi önkormányzat, Bérlő Magyarországon bejegyzett, jogi személyiséggel rendelkező civil szervezet, melyre tekintettel felek képviselői kijelentik, hogy felek szerződéskötési képessége semmiben nem korlátozott.

5.9. Bérlő kijelenti, hogy az Nvtv. 3. § (1) bek. 1. c) pontja alapján átlátható szervezetnek minősül, tekintettel arra, hogy vezető tisztségviselője nem átlátható szervezetben nem rendelkezik 25%-ot meghaladó részesedéssel. Bérlő ezen kijelentéséért feltétel nélküli szavatosságot vállal.

5.10. Felek megállapítják, hogy jelen szerződést a Lakásrendelet 34. § (1) bekezdésére tekintettel versenyeztetés mellőzésével kötik jelen szerződést.

5.11. Jelen szerződés aláírására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének …/2020. (X.14.) Kt. sz. határozat hatalmazta fel a Polgármestert.

Felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Magyarországon hatályos jogszabályok, különösen a Ptk., az Nvtv., a Lakástv., a Lakásrendelet, valamint az önkormányzat vagyonáról és az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 9/2018. (III.26.) önkormányzati rendelet rendelkezéseit tekintik az irányadónak.

Felek jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 6 (hat) eredeti példányban helybenhagyólag aláírásukkal látják el.

Mellékletek:

1. sz. Bérlő által használt terület
2. sz. SZT kivágat
3. sz. kapcsolattartók elérhetősége

Szentendre, 2020. október .....

Fülöp Zsolt
polgármester
Szentendre Város Önkormányzat

Szentendre, 2020. október .....

Széles Réka Veronika
elnök
Szabad Művészetek Kulturális Egyesület

Iktatószáma: ……../2020.

3. sz. melléklet

Értesítési és kapcsolattartási címek:

a Bérbeadó részéről
Városfejlesztési és Vagyongazdálkodási Iroda
Czotter Sarolta vagyonhasznosítási ügyintéző
e-mail: vagyongazdalkodas@szentendre.hu
tel.: 06 26 785 088

a Bérlő részéről
…….
e-mail: ……..
mobil: ……