

Területbérleti szerződés

Amely létrejött egyrészről **Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata** (3525 Miskolc, Városház tér 8., KSH szám:15472009-8411-321-05,) mint bérbeadó, akinek nevében és képviselőjében eljár a **MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhelye: 3530 Miskolc, Hunyadi u. 21., KSH szám: 11070052-6832-114-05, adószám: 11070052-2-05, Cégbírósági bejegyzés száma: Cg. 05-10-000120, számlaszám: 11734004-20464785, képviseli: Lengyel Zsolt Üzleti Ingatlanhasznosítási Irodavezető és Nagy Sándorné Ingatlanhasznosítási munkatárs),

másrészről: **La Crema Kft.** (székhelye: 1012 Budapest, Kosciuszko Tádé u. 8., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-277652, statisztikai számjele: 24118565-5610-113-01, adószám: 24118565-2-41, képviseli: *Vaszil Gábor ügyvezető*), mint bérlő között a mai napon az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy a **Bérbeadó 1/1 arányú tulajdonában áll a Miskolc III. kerület, belterület 33327 hrsz-ú 1 ha 5811 m² területű, „kivett beépítetlen terület” ingatlan**nyilvántartási megnevezésű ingatlan, melyet terhel az ÉMÁSZ Hálózati kft. javára bejegyzett vezetékjog az ingatlan 5 m² területű része vonatkozásában. A Diósgyőri vár közvetlen szomszédságában elhelyezkedő ingatlant - a 2016. március 22. napján kelt főépítési vélemény szerint - a MÉSZ beépítésre nem szánt területen belül zöldterület – közparkként szabályozza, melyen kizárólag a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.,) vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.
2. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötésére azt követően került sor, hogy a Bérbeadó az 1. pontban foglalt ingatlan 1500 m² területű részének határozott időre való bérbeadása tárgyában pályázatot hirdetett, mely pályázati eljárásban a Bérlő egyedüli ajánlattevőként a pályázat nyertese lett. A pályázati kiírás szerint a bérlőnek a bérelt területen fejlesztési tevékenységet kell végeznie, ennek keretében szabadidő centrumot kell kialakítania.
3. Fentiek előrebocsátását követően Felek megállapodnak abban, hogy **Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi az 1. pontban foglalt ingatlanok a szerződés 1. sz. mellékletét képező térképmásolaton jelölt, 1500 m² területű részét (a továbbiakban: földrészlet) a jelen szerződés hatályba lépésétől számított 10, azaz tíz év határozott időre.** Felek egyezően állapítják meg, hogy a jelen szerződés tárgya a térképmásolaton jelölt 1500 m² területű földrészlet. Bérlő a földrészletet a szerződés hatályba lépésétől számított 5 napon belül veszi birtokba azzal, hogy a földrészlet határait a Bérlő által erre megbízott földmérő méri ki a szerződés hatályba lépésétől számított 3 napon belül. A földmérő költségeit a Bérlő viseli.

Bérlő kijelenti, hogy a bérlet tárgyát a szerződés megkötése előtt kellő körültekintéssel és alaposággal, részletesen megvizsgálta és azt a szerződés teljesítése, valamint céljai megvalósítása vonatkozásában megfelelőnek és alkalmasnak találta.

4. Felek kijelentik, hogy a Bérlő a szerződés aláírását megelőzően a pályázati kiírásnak megfelelően megfizetett a Bérbeadó részére 1.500.000.- Ft +Áfa , azaz egymillió ötszázezer forint + Áfa összeget ún. **megszerzési díjként.** A megszerzési díj megfizetésével a Bérlő a földrészletre vonatkozó bérleti szerződés megkötésére szerzett jogosultságot. Bérlő tudomásul veszi, hogy a

megszerzési díj a bérleti szerződés bármely okból és bármely időpontban való megszűnése esetén sem jár vissza a részére.

5. Felek megállapodnak abban, hogy Bérló a földrészlet **használatáért 130.000.- Ft/hó+Áfa, azaz évi 1.560.000.-Ft+Áfa összegű bérleti díjat köteles fizetni.**

A bérleti díj mértéke minden év január 1. napján külön jognyilatkozat, jogcselekmény nélkül a KSH által közzétett, a tárgyév első napján érvényes előző évi szolgáltatásokra vonatkozó infláció mértékével emelkedik.

A bérleti díjat a bérló átutalás útján, előre, minden tárgyhónap 15. napjáig köteles megfizetni a Bérbeadó számlája alapján, a 10918001-00000004-01200034 számla javára.

Szerződő felek a fizetési határidőt egyben, a szolgáltatás Áfa. tv. szerinti teljesítési időpontjának is tekintik. A felek megállapodnak abban, hogy a bérló jogosult egyoldalúan tetszőlegesen időszakra előre teljesíteni a bérleti díjat. A felek megállapodnak abban, hogy előteljesítés esetén, ebből eredően a bérló kamatkövetelést nem érvényesíthet a bérbeadóval szemben, illetve ha azon időszak tekintetében, melyre az előteljesítés vonatkozik, a bérleti díj emelkedik, a bérló a díj különbözetet is köteles megfizetni.

6. A fizetési kötelezettség biztosítása:

A felek megállapodnak abban, hogy a Bérló a bérleti díj és - jelen jogviszonyból eredő - bármely egyéb fizetési kötelezettsége biztosítására a Felek a jelen szerződés aláírásával óvadékat alapítanak **négyhavi, a bruttó bérleti díjjal egyező mértékű pénzüsszeg Bérló általi megfizetésével, azaz az óvadék tárgyának a Bérbeadó rendelkezésére bocsátásával. A Bérló az 5. pont szerinti összegű bérleti díj alapul vételével meghatározott 520.000.- Ft +Áfa összeget óvadékként a jelen szerződés aláírását megelőzően megfizette a bérbeadó UniCredit Bank Nyrt-nél vezetett 10918001-00000004-01200041 sz. számlájára, a pályázati eljárás során pályázati letéti díjként előírt 520.000.- Ft +Áfa összeg átutalásával. Ezen összeget a jelen szerződés aláírásával Felek kifejezetten óvadékká minősítik.**

7. A Bérló beruházási kötelezettsége

- 7.1. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a bérlet tárgyát képező földrészleten **saját költségén aktív pihenést, szórakozást lehetővé tevő, magasabb turisztikai igényeket is kielégítő, turisztikai és kulturális rendezvények lebonyolítására is alkalmas, bárki által látogatható, elkerítetlen szabadidő parkot alakít ki** azzal, hogy a komplexum közegészségügyi, valamint vendéglátóipari kiszolgálása – külön térítés ellenében - a jelen szerződés tárgyát képező földrészlettel szomszédos, ugyancsak a Bérló használatában álló 33346, 33347, 33348 hrsz-ú ingatlanokon keresztül történik a terület „Ivóvízvédelmi terület II.” besorolása miatt. Felek a félreértések elkerülése érdekében kifejezetten rögzítik, hogy

- a) a bérlet tárgyát képező földrészlet bárki által díjmentesen látogatható, azonban a Bérló által a földrészleten – jelen szerződés alapján és a Bérbeadó hozzájárulásával- saját beruházásában kialakított létesítményeinek; (fel)építményeinek és szolgáltatásainak az igénybevétele fogyasztáshoz és/vagy díjfizetéshez/térítéshez kötött;
- b) a bérlet tárgyát képező földrészleten kialakításra kerülő szabadidő komplexum közegészségügyi, és vendéglátóipari kiszolgálása (működési engedéllyel) a szomszédos 33346,

33347, 33348 hrsz-ú ingatlanokon keresztül történik térítés ellenében. Ebből következően a közegészségügyi illemhelyek használata – a nem fogyasztó vendégek részére - csak térítés ellenében vehető igénybe.

- c) A bérlet tárgyát képező földrészleten ingyenesen igénybe vehető illemhelyek kialakítása nem a Bérló kötelezettsége.

7.2. Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a 7. 1. pont szerinti kötelezettsége teljesítése érdekében előzetes környezetterhelési vizsgálatot végeztet el a területen, melynek célja annak megállapítása, hogy a földrészleten ún. panoráma tó (dísztó) kialakítása a vonatkozó jogszabályi és hatósági rendelkezések figyelembe vételével megvalósítható –e. A vizsgálat időtartama a birtokba lépéstől számított 6 hónap, melynek **eredményéről a Bérló köteles a Bérbeadót a birtokba lépéstől számított 7. hónap végéig írásban értesíteni.** A vizsgálat eredményétől függően Bérló a szabadidő centrum kialakítását a következők szerint teljesíti:

- a) Amennyiben a vizsgálat eredményei alapján a bérelt területen panoráma tó (mesterséges dísztó) létesítése engedélyezhető,
- a Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy **a birtokba lépéstől számított legkésőbb 270 nap elteltéig** - a Bérló által a 2. pont szerinti pályázathoz csatolt „MEGVALÓSÍTHATÓSÁGI TANULMÁNY Mária utca Rekonstrukciója WOW Szabadidő Centrum” (továbbiakban: Megvalósíthatósági tanulmány) megnevezésű pályázati anyagban szereplő tartalommal - **egy mintegy 900 m² felületű panoráma dísztavat alakít ki.** A tó létesítéséhez szükséges hatósági engedély (vagy bejelentés) beszerzésére a Bérló saját költségén köteles. Az engedély illetve a bejelentés be nem szerzéséből valamint a hatósági előírások megszegéséből eredő valamennyi kárért a Bérló felelős.
 - Bérló a birtokba lépéstől számított **30 napon belül** a szükséges tereprendezési munkálatokat (takarítás, szemét elszállítás, földmunkák) követően elvégzi a **földrészlet füvesítését, parkosítását,** a területet táj azonos növényekkel (bokrokkal, cserjékkel) ülteti be,
 - és a földrészleten – a Megvalósíthatósági Tanulmányban foglaltak szerint - **10 db., fából épített, mobil egységet képező, szabadtéri pavilont helyez ki a birtokba lépéstől számított 65 napon belül.**

Bérlónek tudomása van arról, hogy a dísztó tervezett helyén MIVÍZ –vezeték húzódik, ezért – amennyiben nem változik a tó helye illetve mérete, a tó kialakítása előreláthatólag a MIVÍZ Kft. engedélyével, illetve a vezeték elhelyezésével valósítható meg.

- b) Amennyiben az előzetes környezetterhelési vizsgálat eredményei alapján a bérelt területen panoráma tó (mesterséges dísztó) létesítése bármely okból nem engedélyezhető, **Bérló kötelezettséget vállal arra, hogy a földrészleten az engedélyezett környezeti terhelésnek megfelelő infrastruktúrát alakít ki, de minimálisan elvégzi a 7.2. a) pontjában foglalt, dísztó kialakításán túlmenő beruházásokat úgy, hogy a földrészlet a 7.1. pontban foglalt célok megvalósítására alkalmas legyen.**

7.3. Bérló a fentiek szerint kialakított szabadidő centrumot a jelen szerződés tartama alatt saját költségére és kockázatára üzemelteti, fenntartja és karbantartja. A Bérlónek az üzemeltetés során tekintettel kell lennie a Diósgyőri várban és közvetlen környezetében folytatott turisztikai

és idegenforgalmi tevékenységre, az itt szervezett programokat működésével nem zavarhatja. Kötelezettséget vállal arra, hogy a szabadidő centrum üzemeltetését minden nap 10.00-22.00 közötti időintervallumra korlátozza.

- 7.4. A földrészlet és környezete turisztikai szempontból kiemelt jelentőségére tekintettel Felek – a 7.2. b) pontjában foglalt esetre nézve is - megállapodnak abban, hogy a szabadidőpark jelen szerződésben foglaltaktól eltérő kialakítására, tartalmának bővítésére vonatkozó munkálatok megkezdése előtt **a Bérlő köteles a kivitelezés alapjául szolgáló részletes terveket a Bérbeadó elé tárn**i. Bármely, a 7.2. pontban foglaltakon túlmutató vagy attól eltérő tartalmú, a földrészlet állapotát megváltoztató építési és egyéb **munkálat, értéknövelő beruházás csak a Bérbeadó részletes terveket elfogadó, előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhető**. Amennyiben a Bérlő a Bérbeadó előzetes írásbeli engedélye nélkül vagy attól bármely tekintetben eltérve kezd a földrészleten beruházásba, köteles a Bérbeadó felhívására a megelőző állapotot helyreállítani. Ennek eredménytelensége esetén a Bérbeadó a szerződést 30 napos felmondási idővel rendkívüli felmondással megszüntetheti.
- 7.5. Bérlő köteles a tevékenysége folytatására vonatkozó valamennyi jogszabályt, illetve hatósági és egyéb kötelező érvényű előírást betartani. Az ennek elmaradásából eredő valamennyi kárt a Bérlő viseli.
- 7.6. **Bérlő előtt ismert, hogy a földrészlet bérbeadására a jelen 7. pontban részletezett fejlesztési cél megvalósítására vonatkozó kötelezettségvállalás nélkül nem kerülne sor**. Erre tekintettel Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérlő a beruházási kötelezettségének a fentiekben részletezett bármely határidőn belül nem tenne eleget, a Bérbeadó a jelen szerződést a 7.4. pontban foglalt felmondási idővel rendkívüli felmondással megszüntetheti.
- 7.7. Bérlő tudomásul veszi, hogy ráfordításai, költségei, valamint az esetleges értéknövekedés ellenértékét sem a szerződés tartama alatt, sem a jogviszony bármely jogcímen való megszűnését követően nem követelheti Bérbeadótól. A földrészleten végzett bármely átalakítás eredménye – amennyiben az a földrészlethez elmozdíthatatlanul kapcsolódik -, a bérleti jogviszony megszűnését követően megtérítési igény és külön bérbeadói jognyilatkozat nélkül a Bérbeadó tulajdonába megy át.
8. Bérlő köteles az Ingatlan használata, a jelen jogviszonyból eredő jogai gyakorlása, kötelezettségei teljesítése során a bérbeadóval fokozottan együttműködni. Bérlőt terheli a felelősség a földrészleten folytatott tevékenységért, az üzemeltetéséért, valamint viselni köteles bármely ebből eredő esetleges büntetést, bírságot, joghátrányt.
9. Bérlő a földrészletet rendeltetésének és a jelen szerződésben meghatározott célnak megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A Bérlő ezen felelőssége kiterjed az alkalmazottai, valamint saját érdekkörében a földrészleten tartózkodók jogellenes cselekményeinek következményeire is.
10. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérlő a földrészlet használata, az ott végzett tevékenység gyakorlása során esetlegesen keletkező szemét, hulladék elszállításáról maga köteles – a használatába álló, 33346, 33347, 33348 hrsz-ú ingatlanokra kötött hulladékgazdálkodási közszolgáltatási szerződésen keresztül – a saját költségén - gondoskodni a hulladék keletkezésével egyidejűleg a tevékenységére és a hulladékgazdálkodásra irányadó jogszabályok szerint.

11. A Bérleti szerződés megszűnése

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bérleti jogviszonyt **közös megegyezéssel írásban bármikor megszüntethetik a határozott idő eltelte előtt.**

Ezen túlmenően megszűnik a szerződés a 3. pontban foglalt határozott idő elteltével, és a bérbeadó **rendkívüli felmondása** esetén a következő esetekben:

- a 7.4, 7.6, 13. és 16. pontokban meghatározott esetekben, az ott meghatározott felmondási idővel, továbbá
- Bérbeadó a szerződést 30 napos felmondási idővel jogosult felmondani abban az esetben, ha a Bérelő a bérleti díj fizetési kötelezettségének a fizetési határidő leteltét követően kitűzött további 15 napos határidőben nem tesz eleget. Ez esetben a Bérbeadó a szerződést az újabb határidő eredménytelen elteltét követően felmondhatja.

Bérbeadó jogosult a jelen szerződést **rendes felmondással**, 60 napos felmondási idővel megszüntetni abban az esetben, ha a földrészlet területén az Önkormányzat valamely szerve a Diósgyőri vár fejlesztési projekthez kapcsolódóan bármilyen beruházásba kezdene.


12. A bérleti szerződés bármely okból való megszűnése esetében a Bérelő köteles a földrészletet a Bérbeadónak átadni, az általa a földrészleten elhelyezett ingó dolgokat (pl. pavilonokat) elszállítani, és - amennyiben erre a Bérbeadó igényt tart - az eredeti állapotot a Bérbeadó által meghatározott feltételek szerint és mértékben helyreállítani. Amennyiben a Bérbeadó azt igényli, Bérelő akár az általa létesített mesterséges tavat is köteles megszüntetni, és köteles a tó medrét a terület egyéb szintjéhez igazodva földdel feltölteni. E kötelezettségének a Bérelő a Bérbeadó felhívásában foglalt határidőn belül tesz eleget.
13. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Bérbeadó hozzájárulása nélkül nem jogosult az ingatlan albérletbe vagy harmadik személy használatába adni. Amennyiben a fenti rendelkezéseket megszegi, Bérbeadó a szerződést a szerződésszegő magatartás megszüntetésére vonatkozó felhívásban meghatározott határidő eredménytelensége esetén a szerződést 30 napos felmondási idővel rendkívüli felmondással megszüntetheti.
14. Bérelő köteles saját költségén közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú, birtokba adásra vonatkozó jognyilatkozatot tenni arról, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az ingatlan visszaadására irányuló kötelezettségének eleget tesz, illetve nem teljesítés esetén tudomásul veszi, hogy ellene közvetlen végrehajtási eljárás indul az ingatlan visszaadása iránt. **Jelen szerződés hatályba lépésének feltétele a közjegyzői okirat Bérbeadó részére történő átadása és jelen szerződéshez csatolása.** Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül a nyilatkozatot a közjegyző előtt megteszi és az erről szóló okiratot a Bérbeadónak ugyanezen határidőn belül átadja. A közjegyzői okirat kiállításának költsége a Bérelőt terheli. A közjegyző előtt tett nyilatkozatnak tartalmaznia kell a 15. pontban foglalt bérelői kötelezettségvállalást és nyilatkozatot.
15. Bérelő kijelenti és elfogadja, hogy a Bérbeadó részéről hozzá intézett azon írásbeli nyilatkozatokat, amelyeket a bérleti szerződésben megadott címre tértivevényes levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnek, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy azokról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon; ha ez nem állapítható meg, akkor azon a napon, amelyen a


kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte. Bérló kötelezi magát arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó kötelezettségére tekintettel gondoskodik arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címen e szerződés megkötésétől kezdve a szerződés fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkezik a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (képviselővel). Ennek elmulasztása esetén előnyök szerzése végett nem hivatkozhat az átvételre jogosult személy (képviselő) hiányára.

16. Bérló a szerződéskötést megelőzően nyilatkozott, hogy a 2011. évi CXCVI. tv. – a továbbiakban Nvtv.3.§ (1) bekezdése alapján átlátható szervezetnek minősül, aki megfelel az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja b) alpontjában foglalt feltételeknek. Bérbeadó a szerződést az Nvtv.12. §-a alapján azonnali hatállyal kártalanítás nélkül felmondhatja, ha a Bérló - vagy a vele közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél - a szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek.
17. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezik a következő mellékletek:
 1. számú melléklet: *Térképmásolat (helyszínrajz)*
 2. számú melléklet: *Megvalósíthatósági tanulmány, Mária utca rekonstrukciója wow szabadidő centrum*
 3. számú melléklet: *Tó és környezete metszet, pavilon vázlatterv*
18. A felek a vitás kérdéseket elsősorban tárgyalás útján próbálják rendezni. A felek jelen megállapodással összefüggő esetleges jogvitáik elbírálása tekintetében a Miskolci Járásbíróság kizárólagos illetékességét kötik ki. Arra az esetre, ha a megjelölt bíróság hatáskörrel nem rendelkezne, úgy a Miskolci Törvényszék válik kizárólagosan illetékessé.
19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Felek a 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezéseit tekintik irányadónak.

Felek jelen szerződést elolvasták és kölcsönös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Miskolc, 2016. július 11.


Miskolc Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Bérbeadó
képviselésében eljáró
MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt.


VÁROSI ÉPÍTŐI
MIK ZRT
MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ
ZRT
7.


La Crema Kft
Bérló
képv.:
Vaszil Gábor
ügyvezető


LA CREMA KFT. 1012 BUDAPEST, KOSCIUSZKÓ TERÉSI U. 8.
ADÓSZÁM: 15300001-2-41-CÉGÜGYVIZÉLÉSI SZÁM: 01-09-277692

197y u.

1500m²



