

SPORTCSARNOK ÜZEMELTETÉSI ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS

FONYÓDI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8640 FONYÓD, FŐ UTCA 19.	
Érk.: 2023 AUG 11	Mell.: 1
Szám: 011 8M-14	
Előzm.: HN	

Amely létrejött egyrészről:

NIKÉ SPORTEGYESÜLET MAGYAR SPORTAKADÉMIA (8640 Fonyód, Fő utca 19.; nyilvántartási szám: 14-02-0003741; adószám: 18787364-2-14; statisztikai számjel: 18787364-9312-521-14; képviseli: Balogh Vilmos János elnök) - a továbbiakban: „**Bérbeadó**”,


másrészről:

FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA (8640 Fonyód, Fő utca 19.; önkormányzati törzsszám: 731409; statisztikai számjele: 15731405-8411-321-14 képviseli: Hidvégi József polgármester - a továbbiakban: „**Bérlő**”

együttesen továbbiakban: „**Felek**” között, az alábbi feltételek mellett.

I. ELŐZMÉNYEK

1. Felek rögzítik, hogy a Bérbeadó 2016-ban a látvány-csapatsport támogatását biztosító támogatási igazolás kiállításáról, felhasználásáról, a támogatás elszámolásának és ellenőrzésének, valamint visszafizetésének szabályairól szóló 107/2011. (VI. 30.) Korm. r. (a továbbiakban: látvány-csapatsport korm. r.) szerinti, Társasági Adó (TAO) támogatás felhasználásával építendő-megrendelőként építési beruházásra irányuló projektet indított a Bérlő tulajdonát képező Fonyód 10242/2. hrsz. alatti telek ingatlanon (földrészleten), sportcsarnok és kiszolgáló egységei tárgyában (a továbbiakban: Sportcsarnok). A részben TAO támogatásból megvalósuló projekt alapját a látvány-csapatsport korm. r. szerint jóváhagyott sportfejlesztési program képezi, amelynek tekintetében a „jóváhagyást végző szervezet” a kézilabdacsapat országos szakszövetsége, a Magyar Kézilabda Szövetség (MKSZ) [a látvány-csapatsport korm. r. 2. § (1) bekezdés 2. pontjának definíciója szerinti „jóváhagyást végző szervezet”].
2. A Sportcsarnok használatbavételi engedélye SO/ETDR/2403-18/2022. iktatószámom 2022. június 1. napján kelt és vált véglegessé, melynek SO/ETDR/2403-23/2022. iktatószámú kijavító határozata 2022. augusztus 18. napján vált véglegessé.
3. Bérbeadó nyilatkozik, hogy a Sportcsarnok az MKSZ által jóváhagyott szakmai, műszaki tatalomnak megfelelően került kivitelezésre, a Sportcsarnok rendelkezik mindazon felszereltséggel, műszaki berendezéssel, amely a támogatási szerződésben előírásra került. Az MKSZ által, mint „jóváhagyást végző szervezet” által elfogadott sportfejlesztési program, a Bérbeadó vállalása, valamint a vonatkozó jogszabályi előírások alapján a Bérbeadó köteles gondoskodni a Sportcsarnok legalább tizenöt éven át tartó „sportcélú, elsődlegesen piaci alapú” üzemeltetéséről (a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény (Tao tv.) 22/C. § (6) bekezdés a) pont). Az előírások szerint a piaci alapú hasznosítási (üzemeltetési) kötelezettség alól kivételek az úgynevezett közösségi célú események lebonyolítására biztosított üzemidők, pl. diák- és iskolai sportesemények, szabadidősport események és más közösségi célú események, ideértve a helyi önkormányzat sportról szóló törvényben meghatározott iskolai testneveléssel és diáksporttal kapcsolatos feladatait, egyéb közösségi célú szabadidős, szórakoztató és kulturális események lebonyolítását, amelyek ingyenesen vagy kedvezményes áron vehetők igénybe.
4. Az előző pontban említett kötelezettségekhez kapcsolódóan a Bérbeadónak főszabályként további jogszabályi kötelezettsége, hogy tűrje, hogy a 15 éves kötelező hasznosítási (üzemeltetési) időszak idejére a Magyar Állam javára az ingatlan-nyilvántartásban jelzálogjog, valamint azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerülhet elvileg bejegyzésre a Sportcsarnok, mint önálló ingatlan minősülő felépítmény tulajdoni lapjára, az igénybe vett társasági adó támogatás mértékéig (lásd szintén a Tao tv. 22/C. § (6) bekezdés a) pontját).


NIKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 19.
Adószám: 18787364-2-14
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő

5. A Bérbeadó fentebb meghatározott jogszabályon alapuló *sportcsarnok-üzemeltetési kötelezettségét olyan módon látja el, hogy jelen szerződésben rögzített feltételek mellett az üzemeltetési feladatok ellátásával az Bérlőt bízta meg.*

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

6. Jelen szerződés (a továbbiakban: *Szerződés*) tárgya a Sportcsarnok használata és üzemeltetése (hasznosítása) tekintetében a Felek együttműködése alapvető szabályainak meghatározása.
7. A Felek együttműködése keretében a *Bérlő* a Sportcsarnokot *használja*, és a saját forrásaira támaszkodva *üzemelteti* (hasznosítja), valamint *biztosítja* legalább a jogszabály által előírt mértékben és arányban a *közösségi célú igénybevétel, üzemidőt*. A Sportcsarnok üzemeltetésével kapcsolatos költségek a Feleket a jelen Szerződésben írtak szerint terhelik.

Az *üzemeltetésből származó bevételek* - mind a közösségi célú időszakon (üzemidőn) kívüli időszakban, mind a közösségi célú időszak (üzemidő) alatt a *Bérlőt illetik*, ezen bevételekkel szabadon rendelkezik. A *Bérlő* a Sportcsarnok használata-ellenértékéért meghatározott díjat fizet.

III. A SPORTCSARNOK ÜZEMELTETÉSE

Költségek viselése

8. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés hatálya alatt a *Sportcsarnokot a Bérlő üzemelteti*, a *Bérlő teljes egészében viseli az üzemeltetéssel kapcsolatos terheket*. Szerződő felek rögzítik, hogy *Bérlő viseli az Épület üzemeltetésével, felújításával, fenntartásával járó valamennyi költséget és kiadást*.
9. A Sportcsarnok üzemeltetésének minden költségét ennek megfelelően a *Bérlő viseli*. Az üzemeltetés költségei alatt kell érteni különösen, de nem kizárólagosan a *Sportcsarnok használatával kapcsolatban felmerült minden működéshez szükséges szolgáltatás költségeit*, illetve a közüzemi díjakat (például víz, villany, csatorna, szemétdíj, fűtés) az adott közüzemi szolgáltató mindenkorai számlája alapján. Az üzemeltetés költségei közé tartoznak továbbá a közterhek, a karbantartás és felújítás költségei, a biztosítás megkötésének és fenntartásának költségei, és minden más, az új Sportcsarnok üzemeltetéséhez, fenntartásához, fejlesztéséhez kapcsolódó költség és ráfordítás (így pl. a tűzvédelmi- vagy munkavédelmi előírások teljesítéséhez kapcsolódó költségek és ráfordítások, stb.). Felek megállapodnak abban, hogy a *Bérlő jogosult és köteles a közüzemi mérőórák átírása iránti eljárást a jelen szerződés hatálybalépésétől számított nyolc naptári napon belül megkezdeni*, és a közüzem szolgáltatókkal a közműszolgáltatás igénybevételére önállóan szerződni. Szerződő felek rögzítik, hogy a sportcsarnokhoz kapcsolódó valamennyi közterhet (építményadó, kommunális, központi vagy helyi adót stb.) a *Bérlő fizet meg*, ha ez számvitelileg nem megoldható úgy a felek azt beépítik a jelen szerződés szerinti bérleti díjba. Felek rögzítik, hogy jelen szerződés megkötésének időpontjában a helyi adókról szóló 1990. évi C. tv. 3.§ (2) bekezdése szerint a Bérbeadó mint egyesület mentes valamennyi helyi adó alól.

Vagyon- és felelősségbiztosítás

10. A Sportcsarnok üzemeltetési költségei részét képezi a Sportcsarnokra kötött, teljes körű *vagyonbiztosítás*, amelynek fenntartási kötelezettsége a *Bérlőt terheli*. A vagyonbiztosításnak megfelelő fedezetet kell nyújtania a Sportcsarnok olyan pótlásának, javításának, helyreállításának költségeire, beruházási kiadásaira, amelyek a következő típusú károkból származnak: tűzkárok, vezetékes-víz károk, vihar okozta károk, árvíz és földrengés okozta károk, üvegek károk, betöréses lopás és rablás károk, valamint üzemszünet miatt keletkezett károk. A vagyonbiztosítás fenntartását a *Bérlő köteles évente írásban igazolni a Bérbeadó felé*. Ha és amennyiben ezen biztosítási díjfizetési kötelezettségének nem tesz eleget a *Bérlő*, úgy az rendkívüli felmondási oknak minősül, és Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondani. Bérbeadó jogosult választása szerint a bérleti szerződés rendkívüli felmondása helyett a biztosítási díjat maga megfizetni, melynek költségét a területhasználati díjba beszámíthat.


NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

NKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 19
Adószám: 18787364-2-14


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérló

11. A Bérelő a Sportcsarnok üzemeltetésének teljes időszaka alatt folyamatosan köteles fenntartani (saját költségén) egy, a Sportcsarnokban szervezett programokra (beleértve a közösségi célú időszak alatt szervezett programokat is) kiterjedő, teljes körű *felelősségbiztosítást*. A felelősségbiztosítást úgy kell megkötni, hogy a felelősségbiztosítás az üzemeltetést végző személyzet tevékenysége folytán, vagy a Sportcsarnok szerkezetének, felszereléseinek hibájából a Sportcsarnokot látogató vagy oda belépő külső személyek mind élete, testi épsége vagy egészsége esetleges károsodására, mind pedig vagyontárgyaikban bekövetkezett károokra fedezetet nyújtson, és személyenként legalább 1.000.000,-Ft (egymillió forint) egyszeri vagy járadék jellegű kifizetést tegyen lehetővé. A limitösszeg évente emelkedik a KSH éves átlagos infláció mértékével.
12. A felelősségbiztosításnak arra is ki kell terjednie, hogy amennyiben a Bérelő (vagy alvállalkozója, bérelője) a Szerződést megszegi, úgy a szerződésszegésből eredő, a Bérbeadónál keletkezett és a bíróság által jogerősen megítélt, vagy a Bérelő által elismert károkat a felelősségbiztosító legalább 80.000.000,-Ft (nyolcvanmillió forint) kárösszegig kifizeti. A limitösszeg évente emelkedik a KSH éves átlagos infláció mértékével.
13. A vagyonbiztosítás és a felelősségbiztosítás külön biztosítótársaságnál is megköthető, de sem a vagyonbiztosítás, sem a felelősségbiztosítás nem osztható meg (biztosított kockázatonként) a biztosítótársaságok között.

Karbantartás és felújítás

14. A Bérelő viseli a Sportcsarnok fenntartásával összefüggő *minden karbantartási és felújítási költséget* is. A Bérelőnek kötelessége, hogy a Sportcsarnokot folyamatosan karbantartsa, minden bekövetkező hibát a lehető legrövidebb, ésszerű határidőn belül elhárítson annak érdekében, hogy a Sportcsarnok az üzemeltetés teljes időszaka alatt folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, megfelelő állapotban legyen.
15. Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a Sportcsarnokra vonatkozóan a kivitelezővel szemben érvényesíthető jótállási és szavatossági jogait az üzemeltetési jogviszony teljes időtartamára a Bérelőre engedményezi. Az engedményezésre tekintettel a Bérelő a jótállásból és szavatosságból eredő jogok érvényesítésére a kivitelezővel szemben közvetlenül jogosult. Bérelő erre tekintettel az Épület karbantartása, javítása vonatkozásában akkor is köteles elvégezni a munkát, ha a B Build Kft. kivitelezővel szemben az igény nem lenne érvényesíthető. A Bérelő a felmerülő hibákról és a megtett intézkedésekről, a szavatossági és jótállási jogok érvényesítéséről a Bérbeadót egyidejűleg tájékoztatni köteles. Felek rögzítik, hogy a szavatossági jogok átruházásáról 2023. július 27. napján külön megállapodást kötöttek.
16. A Bérelő köteles a Sportcsarnokot rendszeres időközönként felújítani, az elhasználódott eszközöket és felszereléseket – azok várható élettartamát és fizikai avulását figyelembe véve – újra cserélni. Felek vállalják, hogy a Sportcsarnok gépészeti berendezéseinek próbáját elvégzik, üzemképes állapotát ellenőrzik, a Bérbeadó a gépészeti berendezések jótállási jegyeit és a gépészeti rendszerre és berendezésekre vonatkozó gyártói utasításokat, előírásokat jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül átadja a Bérelő részére. Kiemelt üzemeltetői kötelezettség az, hogy a Sportcsarnok *gépészeti rendszerét és berendezéseit folyamatosan*, a gyártó által meghatározott karbantartási terv szerint *karbantartsa*. A karbantartás, felújítás kapcsán a Felek általános üzemeltetői kötelezettségként rögzítik, hogy az üzemeltetés során azt tűzik ki célul, hogy a Sportcsarnokban a teljes üzemeltetési idő alatt kizárólag a rendeltetésszerű használattal szokásosan együtt járó állapotromlás keletkezzék csupán, ugyanakkor a közönség által használt területeken az öltözők, szociális helyiségek és mosdók, illetve az egyéb terek folyamatosan használható, tiszta, esztétikus és újszerű állapotban legyenek. A gyorsan kopó, gyorsan használódó berendezési és felszerelési tárgyakat (pl. szőnyegek, stb.) rendszeres időközönként cserélni kell.
17. A Felek rögzítik, hogy az üzemeltetés időtartama alatt a Sportcsarnok berendezései, műszaki eszközei és felszerelései a rendeltetésszerű használattal együtt járó elhasználódás (fizikai avulás) miatt akár többször is teljesen elhasználódnak. A Bérelő kötelezettsége ugyanakkor az, hogy a Sportcsarnok – és kifejezetten beleértve annak berendezéseit, felszereléseit és műszaki eszközeit –


NIKÉ SE
1840 Fonyód, Fő u. 19
Adószám: 18787364-2-14
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérelő


állagát folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, esztétikus állapotban tartsa. Ebből következik, hogy amennyiben valamely berendezési vagy felszerelési tárgy, illetve a Sportszarnok bármely eleme használhatatlanná válik, úgy azt (felújítás, kicserélés útján) saját költségén pótolja. A Bérbeadó köteles a kivitelezőtől átvett karbantartási- és felújítási tervet jelen szerződés aláírását követő 30 napon belül a Bérelő részére átadni, amelyet Bérelő minden körülmények között köteles betartani.

18. A Bérelő a Szerződés bármely okból történő megszűnésekor a Sportszarnokot olyan állapotban adja át az Bérbeadó részére, hogy annak funkciói (illetve berendezései, felszerelései, műszaki eszközei) a Szerződés megszűnése időpontjában rendeltetésszerűen használhatók legyenek. Amennyiben a Bérelő értéknövelő beruházást végzett a Sportszarnokban, azt semmilyen jogcímen nem jogosult a Bérbeadóval szemben érvényesíteni.
19. A karbantartási, felújítási kötelezettségek a Sportszarnokon kívül kiterjednek az MKSZ által jóváhagyott sportfejlesztési program és a kivitelezési szerződés keretében megvalósított egyéb műtárgyakra (hálózati szennyvíz átemelő, térvilágítás) is.

A Bérelő által szervezett rendezvények


20. A közösségi célú események időszakán kívül a Bérelő piaci alapon hasznosíthatja a Sportszarnokot a saját nyereségére és kockázatára. Ha piaci alapon szervezett rendezvényekre sor kerül, az ilyen *rendezvények bevétele a Bérelőt illeti meg*. Rendezvényeket vagy programokat szervezhet akár saját maga, akár külső, programszervező cég bevonása útján oly módon, hogy a részvétel feltételeit és a jegyárakat maga határozza meg.

Reklámozás

21. A Bérelő az üzemeltetés teljes időtartama alatt jogosult a Sportszarnokot reklámozni, annak jó hírnevét elmélyíteni, terjeszteni. A Sportszarnok *nevét és logóját* – előzetes egyeztetés alapján – a Bérelő és a Bérbeadó *közösen* határozzák meg, legkésőbb 2023. szeptember 30. napjáig. Amennyiben ezen határidőig a felek nem jutnak egyezsége, úgy a Bérbeadó jogosult azt meghatározni.
22. A Bérelő jogosult a Sportszarnok külső és belső részén *reklámokat (hirdetéseket) elhelyezni*, a hatályos jogszabályok és az illetékes építési hatóság szabályozásának mindenkor keretei között, a reklámozás feltételeit a Bérelő határozza meg, a *reklámbevételek teljes egészében a Bérelőt illetik*.
23. A Bérelő nem készíthet és nem engedélyezhet olyan hirdetést (beleértve a Sportszarnok belsejében, külsején elhelyezett hirdetéseket, reklámokat és plakátokat), amely ellentétes a közrenddel vagy a jó ízléssel, vagy más módon kárt okoz a Sportszarnok, mint a környéken meghatározó sportcélú és közösségi létesítmény és jelkép minőségében.
24. A fenti, reklámozással kapcsolatos jogok és kötelezettségek egyaránt vonatkoznak az esetleges audiovizuális jogok (közvetítési jogok) gyakorlására is (adott esemény rögzítése, közvetítése sugárzása bármely elektronikus médián keresztül, illetőleg az ebből származó bevételek).

Az üzemeltetés ellenőrzése

25. A Bérbeadó a Bérelőnek a Szerződés végrehajtásával összefüggő tevékenységét, a Szerződésben rögzített követelmények teljesítését *folyamatosan ellenőrzi*. A Bérbeadó az ellenőrzésre vonatkozó jogát bármikor, az üzemeltetés helyszínén — gyakorolhatja. Az ellenőrzésre a Bérbeadó igénybe veheti saját alkalmazottját vagy az ellenőrzés lefolytatására külső szakértőket is alkalmazhat. Amennyiben a Bérbeadó az ellenőrzés lefolytatásával külső szakértőt bíz meg, részükre írásbeli megbízólevelet ad át, amelyet a Bérelő bemutatni kérhet. A megbízólevélben az ellenőrzés pontos körét és terjedelmét is fel kell tüntetni. Az ellenőrzés esetleges elmaradása vagy nem teljes körű volta nem mentesíti a Bérelőt a következmények alól. Az ellenőrzés elvégzése nem tekinthető felmentvénynek a jogkövetkezmények tekintetében.


8640 Fonyód, Fő u. 19
Telefonszám: 18787364-2-14
MKÉ SE
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérelő


26. A Bérlő köteles az ellenőrzés eredményes lefolytatása érdekében a Bérbeadó, illetve az ellenőrzést végző szakértő(k) rendelkezésére állni, a felmerült kérdésekre és észrevételekre vonatkozóan teljes körű tájékoztatást nyújtani. A Bérlő köteles lehetővé tenni az ellenőrzést végző személyek számára az ellenőrzés elvégzését, és az ellenőrzés eredményes lefolytatásához szükséges feltételeket köteles biztosítani.
27. A Felek rögzítik, hogy az üzemeltetés ellenőrzésére a TAO támogatás felhasználásával megvalósult beruházások tekintetében a mindenkor jogszabályi előírások szerint ellenőrző szervezetnek minősülő szervezet is jogosult (a jelenleg hatályos jogszabályi előírások alapján ilyennek minősül a sportpolitikáért felelős miniszter és az országos sportági szakszövetség is), az üzemeltetés ellenőrzését azonban az ellenőrző szervezet a saját döntése alapján, esetenként végzi. A Bérlő ez esetben is köteles a 26. pontban foglaltak szerint rendelkezésre állni és eljárni.
28. A Felek rögzítik, hogy az ellenőrzés lefolytatása a Bérlő tevékenységét, az üzemeltetés eredményes folytatását nem akadályozhatja. A Bérbeadó által az ellenőrzéssel megbízott személyeket a Bérbeadó fizeti.

A közterhek viselésére vonatkozó szabályok


29. A Bérlő viseli kizárólagosan a Szerződés teljes hatálya alatt a Sportcsarnokra vonatkozó következő közterheket, amennyiben azok nem esnek személyi vagy tárgyi adómentesség esetkörébe: a) a Sportcsarnok használatával kapcsolatos közterhek; b) a Sportcsarnokra, mint vagyonelemre (tulajdonra) vonatkozóan a tulajdonosra kivetett közterhek (beleértve a helyi adókat, így az építményadót is). „Közterhek” alatt a Felek bármely hatóság határozata, vagy jogszabály alapján elrendelt, a Sportcsarnokra vagy annak üzemeltetésére vonatkozóan meghatározott fizetési kötelezettséget értik.

Házirend

30. A Bérlő köteles arra, hogy házirendet készítsen, amely a Sportcsarnokot igénybe vevők mindegyike számára a Sportcsarnok igénybevételére, használatára vonatkozó kötelezettségeket, előírásokat, korlátozásokat, vagyis az igénybevétel valamennyi feltételét teljes körűen tartalmazza. A Házirendet a Bérlő köteles legkésőbb 2023. augusztus 31. napjáig elkészíteni.
31. A Bérlőnek biztosítani kell, hogy a házirend minden tekintetben összhangban álljon a mindenkor hatályos magyar jogszabályokkal, különös tekintettel – de nem kizárólagosan – a tűzvédelmi, egészségügyi és biztonsági előírásokkal.
32. A házirendnek a Sportcsarnok közönség számára történő megnyitásának időpontjára készen kell állnia. A házirendet a Bérlő a Bérbeadónak köteles bemutatni, és köteles a Bérbeadó jóváhagyását kérni az elkészített házirend alkalmazásához. A házirendet a Bérlőnek a Sportcsarnokban nyomtatott formában bárki számára elérhetővé kell tennie.

A közösségi célú események lebonyolítási kötelezettsége

33. A Bérlő vállalja, hogy a Bérbeadó jogszabályban előírt és az MKSZ által a Sportcsarnok beruházás kapcsán jóváhagyott sportfejlesztési programban vállalt, közösségi célú hasznosítási kötelezettség teljesítését biztosítja. A közösségi célú hasznosítás, igénybevétel fogalma alatt a Felek a jogszabályban és a jóváhagyott sportfejlesztési programban előírt események lebonyolítását értik: iskolai és diák-, főiskolai-egyetemi sport események, szabadidősport események és más, közösségi célú (különösen: kulturális, turisztikai) események, helyi önkormányzatnak a sportról szóló törvényben meghatározott iskolai testneveléssel és diákporttal kapcsolatos feladataihoz kapcsolódó események számára a Sportcsarnok használatának biztosítása ingyenesen vagy kedvezményes áron (Tao tv. 22/C. § (6) bekezdés b) pont, (7) bekezdés). A Bérlő a Bérbeadónak ezen, jogszabályban és a jóváhagyott sportfejlesztési programban meghatározott közösségi célú hasznosítási kötelezettségét ellátja, legalább az üzemidő előírt arányában és legalább évente az előírt napnyi időtartamban (a Tao tv. 22/C. § (7) bekezdése alapján az előírt aránynál és előírt napoknál nagyobb arányban is lehet biztosítani közösségi célú eseményeket, az elsődleges sportcél


NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

NKÉ SE
18640 Fonyód, Fő u. 10
Adószám: 18787064-2-14


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő



veszélyeztetése nélkül, és ennyiben el lehet térni a jogszabályban meghatározott piaci alapú hasznosítási kötelezettségtől).

34. A Sportcsarnokot a közösségi célú események során *használó személyek és szervezetek körét a Bérelő határozza meg*, a vonatkozó jogszabályok maximális figyelembevételével, de mindenfajta diszkriminációtól mentesen.
35. A Bérelő a tervezett és megvalósult *közösségi célú események beosztásáról* – a Felek által közösen meghatározott – *rendszeres időközönként tájékoztatja a Bérbeadót* (pl. havi, két havi vagy akár kétheti rendszerességgel, megállapodás szerint).
36. A Bérelő kötelezi magát arra, hogy minden információt megad és *teljeskörű adatokat szolgáltat* a Bérbeadó számára *abból a célból*, hogy a Bérbeadó a látvány-csapatsport korm. r. szerinti „jövőhagyást végző szervezet” (MKSZ) részére *pontos és hiteles adatokat szolgáltat* a megvalósult közösségi célú eseményekről. Amennyiben a „jövőhagyást végző szervezet” külön kér ilyen adatokat a Bérbeadótól, a Bérelő a szükséges releváns adatokat, információkat haladéktalanul megadja a Bérbeadó részére, és a Bérbeadó kérésére közreműködik az adatszolgáltatásban és a kapcsolódó adminisztrációs feladatok ellátásában. A Bérelő vállalja továbbá, hogy *amennyiben esetlegesen* a Bérbeadóval szemben az arra jogosult szervezet a *TAO támogatás visszafizetésére irányuló eljárást indít* olyan üzemeltetési hiányossági okból, amely jelen Szerződés alapján a Bérelő feladatkörébe tartozik, a *Bérelő ebben az esetben is közreműködik az érintett hivatalos eljárásban felmerülő adatszolgáltatásban és a kapcsolódó adminisztrációs feladatok ellátásában*.
37. A közösségi célú események, rendezvények *teljes bevétele* – a jegybevételhez kapcsolódóan a jogszabályi előírások és a Bérbeadó vállalt kötelezettségei rögzítik, hogy kedvezményes áron vagy ingyenesen kell elérhetőnek lennie – a *Bérelőt illeti*.


IV. AZ ELLENÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

38. A Bérelő a Sportcsarnok *használat*a ellentételezéseként *bérleti díjat* köteles fizetni a Bérbeadó részére.
39. A bérleti díj a Sportcsarnok, mint felépítmény, mint különálló, önálló helyrajzi számú ingatlan bérbe (használatba) vételének ellenértéke.

Bérleti díj

40. A Felek közös megállapodása alapján a Bérelő a Sportcsarnok használatának ellenértékéeként a Bérbeadó részére naptári évenként **29.712.000,-Ft (Huszonkilencmillió-hétszáztizentkétezer forint) + ÁFA összegű bérleti díjat** köteles fizetni. A Felek által megállapodott fizetési mód: a Bérelő a bérleti díjat minden év június 30. napjáig, előre esedékesen fizeti meg a Bérbeadó bankszámlájára történő banki átutalással. Bérbeadó a vonatkozó jogszabályi előírások alapján köteles nyugta- és számlakibocsátási kötelezettségének eleget tenni. Bérleti díj soha nem kevesebb mint a Felek (a NIKÉ Sportegyesület mind földhasználó és az Önkormányzat mint földtulajdonos) által egyidejűleg megkötött földhasználati szerződésben meghatározott földhasználati díj és minden esetben fedezetet kell, hogy nyújtson a helyi adófizetési kötelezettségek teljesítéséhez.
41. Törtidőszakra eső bérleti díjat az adott naptári évre irányadó bérleti díj alapulvételével, időarányosan kell megállapítani. A bérleti díj összege 2023. évben, a törtévre tekintettel időarányosan számított 14.856.000,-Ft (Tizennégymillió-nyolcszázötvenhatezer forint)+ÁFA.
42. Felek megállapodnak, hogy a Bérelő kifejezetten jogosult a Ptk. 6:49. §-a szerinti, pénzkövetelések beszámítására vonatkozó előírások alkalmazására, tekintettel arra, hogy a Bérelőnek a Bérbeadóval szemben évente azonos esedékességgel földhasználati díj követelése áll fenn.
43. Felek megállapodnak abban, hogy az adott naptári évre eső bérleti díj minden évben a KSH által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta átlagos mértékével emelkedik.

Felek rögzítik, hogy a bérleti díj megállapítása során figyelembe vették, hogy a Sportcsarnok működtetése piaci alapon nem fenntartható, és a Bérelő vállalta viselni a Sportcsarnok fenntartásával


NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

MKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 10
Adószám: 18787364-2-14


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérelő



felmerülő valamennyi karbantartási és felújítási költség viselését, és az engedményezett jótállási, szavatossági jogok kivitelezővel szembeni közvetlen érvényesítésének nehézségeit vagy lehetetlenségét.

V. A SZERZŐDÉS HATÁLYA, A SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA, RENDES FELMONDÁS


A szerződés hatálya, időtartama

44. Jelen Szerződés 2023. július 27. napján lép hatályba. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Sportcsarnokot a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül birtokba adási jegyzőkönyv felvételével a Bérlő birtokába adja. A birtokbaadás során a Felek fényképeken és videó felvételen dokumentálják az épület külső és belső állapotát és rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
45. A Felek jelen Szerződést 2042. december 31. napjáig terjedő, határozott időtartamra kötik.
46. Jelen Szerződés az előző pontban meghatározott határozott idő lejártával – minden további jogcselekmény nélkül – megszűnik. Jelen Szerződés megszűnik továbbá a tulajdonjog átruházása esetén. A szerződés megszűnését követően a Bérlőt a Sportcsarnokra előbérleti jog illeti meg.
47. Szerződő felek jelen szerződést rendes felmondással nem, csak közös megegyezéssel szüntethetik meg abban az esetben, ha *előzetesen az alábbi kettő feltétel mindegyike teljesül:*
- 47.1. a Felek között fennálló, a Sportcsarnok helyszínéül szolgáló, a Bérlő tulajdonában álló föld használatára vonatkozó jogviszonyukat a Felek előzetesen egymás között írásban rendezték, egymással elszámolnak az üzemeltetési szerződés megszüntetését követő időszakra vonatkozóan, és
- 47.2. a Felek a *Sportcsarnok további hasznosításának módját és lehetőségeit egymás között egyeztetették*, és a Felek *egybehangzóan biztosítva látják a Sportcsarnok folyamatos, zavartalan működésének feltételeit*, annak messzemenő figyelembe vétele mellett, hogy a Bérbeadó TAO támogatásra vonatkozó visszafizetési kötelezettségének beálltára, mint az üzemeltetés leállításának jogkövetkezményére ne kerülhessen sor, különös tekintettel a jogszabály szerinti piaci alapú működtetés előírására, valamint a közösségi célú események zavartalan megrendezésére.

VI. A SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI


A Bérlő szerződésszegése és azok jogkövetkezményei

48. Amennyiben a Bérlő megsérti a Szerződés 14-17. pontjaiban rögzített kötelezettségét, azaz a *rendszeres felújítási-karbantartási feladatának nem tesz eleget*, vagy a Sportcsarnok *elhasználódott alkatrészeit, felszereléseit nem pótolja*, akkor a szerződésszegés megszüntetésére a Bérbeadó írásban felszólítja a Bérlőt. Amennyiben a Bérlő a felszólítás kézhezvételétől számított 30 (harminc) napon belül a szerződéses kötelezettségének nem tesz eleget, vagy az említett határidőn belül nem vállal (maximum 60 (hatvan) napos) határidőt a szerződésszegés megszüntetésére, úgy a Bérbeadó a felújítási (karbantartási) feladatot az általa kiválasztott harmadik személlyel is elvégeztetheti, vagy a hiányzó (tönkrement) alkatrészt, felszerelési tárgyat maga is beszerezheti, a Bérlő költségére.
49. Ismételt vagy súlyos szerződésszegés esetén, a jogkövetkezményeket kilátásba helyező, előzetes írásbeli felszólításban a szerződésszegés megszüntetésére meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén a Bérbeadó a Szerződést felmondhatja. Az előzetes felszólítást írásban, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell kiküldeni a szerződésszegő fél részére. (Súlyos szerződésszegésnek ebben az esetben az minősül, ha a szerződésszegés a Sportcsarnok rendeltetésszerű használatát, jogszabályban előírt piaci alapú működtetését vagy a közösségi célú események szerződésszerű teljesítését veszélyezteti, azaz a jogszabályban előírt és az MKSZ felé a Bérbeadó által vállalt hasznosítási kötelezettség teljesítését veszélyezteti.)


3640 Fonyód, Fő u. 19
Adószám: 18707364-2-14
NIKÉ SE
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő


50. Amennyiben a Bérelő a Szerződés *egyéb*, eddig nem említett *kötelezettségeit súlyosan megszegi*, úgy a Bérbeadó a szerződésszegés megszüntetésére írásban felszólítja a Bérlelt. (Súlyos szerződésszegésnek ebben az esetben is az minősül, ha a szerződésszegés a Sportcsarnok rendeltetésszerű használatát, jogszabályban előírt piaci alapú működtetését vagy a közösségi célú események szerződésszerű teljesítését veszélyezteti, azaz a jogszabályban előírt és az MKSZ felé a Bérbeadó által vállalt hasznosítási kötelezettség teljesítését veszélyezteti.) A felszólításban meg kell jelölni a szerződésszegést, és az annak kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napos határidőt kell tűzni a szerződésszegés megszüntetésére. Amennyiben a Bérelő a szerződésszegést nem szünteti meg a megadott határidőn belül, úgy a Bérbeadó a Szerződést felmondhatja.
51. Amennyiben az előző pontokban szabályozott valamely üzemeltetői szerződésszegés kapcsán a Bérbeadónak a jelen Szerződés felmondására vonatkozó joga megnyílik, és a Bérbeadó a Szerződés felmondása mellett dönt, úgy jelen Szerződés a felmondásról szóló jognyilatkozat Bérelő általi kézhezvételével megszűnik. A felmondó nyilatkozatot minden esetben írásban kell megtenni és a felmondás okáról szóló indoklással kell ellátni. A felmondásról szóló értesítést minden esetben postai úton, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell megküldeni.
52. Amennyiben jelen Szerződés felmondására a Bérelő szerződésszegésére visszavezethető okból került sor, a Bérelő a jelen Szerződés idő előtti megszűnésére tekintettel a bérleti/üzemeltetési jogviszonnyal összefüggésben a Bérbeadóval szemben kártérítési igény érvényesítésére nem jogosult. Ez a rendelkezés nem érinti a felek között érvényben lévő földhasználati jogviszonyt.
53. A jelen Szerződésnek a Bérelő szerződésszegésére visszavezethető okból történő megszűnése esetén a Bérelő a Sportcsarnokot a Szerződés megszűnésétől lehető legrövidebb, ésszerű időn belül köteles a Bérbeadó részére vagy a Bérbeadó által kijelölt szervezet birtokába adni, továbbá a Sportcsarnokban található üzemeltetési területeket (pl. irodák, öltözők, raktárak) kiürített állapotban, a nagyközönség részére nyitva álló részeket és technológiai rendszereket felszerelt állapotban, illetve a sport és egyéb szolgáltatások nyújtásának feltételeit képező eszközöket teljes hiánytalanul köteles a Bérbeadó vagy a Bérbeadó által kijelölt szervezet birtokába adni.
54. A Bérbeadó – a Ptk. általános, a szerződésszegésekből eredő károk megtérítésére vonatkozó szabályai alapján – követelheti a Bérelő szerződésszegéséből eredő teljes kárai megtérítését is a Bérleltől. A Felek rögzítik, hogy amennyiben az előző pontokban szabályozott valamely szerződésszegés kapcsán a Bérbeadónak a jelen Szerződés felmondására vonatkozó joga megnyílik, úgy – az adott pontban a Szerződés felmondása kapcsán rögzített speciális jogkövetkezményeken túlmenően – a Bérbeadó minden esetben fenntartja a Bérlelvel szembeni kártérítési igényét, akkor is, ha valamely pontban a kártérítési igény külön nem került feltüntetésre. A kártérítés a teljes kárra, vagyis a közvetlen károkra, az elmaradt bevételekre (haszonra), továbbá a károsultat ért vagyoni vagy nem vagyoni hátrány kiküszöböléséhez szükséges költségek megtérítésére egyaránt kiterjed. Elmaradt bevételként a Bérbeadó a kieső üzemeltetési (hasznosítási) időszakra, legfeljebb azonban 1 évre időarányos számított bérleti díjnak megfelelő összeg érvényesítésére jogosult.
55. A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Bérbeadó egy adott súlyos vagy ismételt szerződésszegés kapcsán – függetlenül attól, hogy a Szerződés felmondására vonatkozó joga megnyílt – úgy dönt, hogy a Szerződést mégsem mondja fel, ez nem jelenti ugyanakkor azt, hogy a Bérbeadó a szerződésszegésből származó kárai megtérítésére vonatkozó igényről is lemondott volna. A Bérbeadó akkor is érvényesítheti a szerződésszegésből eredő kárai megtérítésére vonatkozó igényt, ha a Szerződés felmondásától egyébként eltekintett. – A Felek azt is rögzítik, hogy amennyiben a Bérbeadónak jelen Szerződés alapján a Szerződés felmondására vonatkozó joga megnyílik, a Bérbeadó a saját belátása szerint dönti el, hogy a Szerződés felmondásának eszközével él-e vagy sem. Ha a Szerződés felmondására vonatkozó jog megnyílt, a Bérelő nem követelheti, hogy a Bérbeadó a felmondástól tekintsen el, ez a döntés a Bérbeadó kizárólagos hatáskörébe tartozik.


NIKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 18
Telefon: 18787364-2-14
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérelő


A Bérbeadó szerződésszegése, és azok jogkövetkezményei


56. Amennyiben a Bérbeadó a Szerződésben szereplő *bármely kötelezettségét megszegi*, úgy a Bérelő jogosult *írásban felszólítani a szerződésszegés megszüntetésére*; az írásbeli felszólításban részletesen meg kell jelölni a szerződésszegést is. A felszólításban – amelyet írásban, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell kiküldeni a szerződésszegő fél részére – a szerződésszegő fél számára a szerződésszegés megszüntetéséhez szükséges megfelelő, de legkevesebb a felszólítás kézhezvételétől számított 30 (harminc) naptári napos *határidőt kell biztosítani a szerződésszegés megszüntetésére*. A Bérelő jogosult arra, hogy a szerződésszegő Bérbeadóval szemben érvényesítse a szerződésszegésből származó *kárai megtérítésére* vonatkozó igényét (amelynek a maximuma egyéves bérleti díj lehet) ugyanakkor a Szerződés *felmondására csak abban az esetben jogosult, ha a Bérbeadó bármely olyan magatartást tanúsít, amely a Bérelő számára tartósan megnehezíti a Sportcsarnok üzemeltetését*.
57. Amennyiben a Szerződés fenti pontjában szabályozott felmondási ok megvalósul, úgy a Bérelő a Szerződést egyoldalú jognyilatkozattal felmondhatja. A felmondást megelőzően is be kell tartani a Szerződés előző pontjában szabályozott, az előzetes figyelmeztetésre (a szerződésszegés megszüntetésére vonatkozó felszólításra) vonatkozó kötelezettségeket. A felmondásról szóló értesítést minden esetben postai úton, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell kiküldeni.

Elszámolási kötelezettség

58. Jelen szerződés *bármely okból történő megszűnése* esetén a Felek *kötelesek egymással elszámolni* mind a megszűnés előtt felmerült és már teljesített kifizetésekkel és szolgáltatásokkal, mind a birtok-átadás napjáig eltelt időben felmerült, működés és hasznosítás során felmerülő költségek megfizetésével kapcsolatban.

VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

59. A Felek rögzítik, hogy a Bérelőt a Bérbeadó előzetes írásbeli tájékoztatása mellett a Sportcsarnok bármely része, helyisége vonatkozásában megilleti az *albérletbe vagy harmadik személy használatba adásának joga* (használat átengedése harmadik személy részére), amelynek *egyedüli korlátjaként* a Felek a Sportcsarnok *rendeltetészerű használatát* határozzák meg (tehát nem lehet albérletbe adni iroda céljára pl. az összes öltöző helyiséget, stb.).
60. A Felek megállapodnak, hogy a Sportcsarnok egyes részeitől, egységeiről, helyiségeiről, azok felsorolásáról és hasznosítási adatairól *közösen kimutatást készítenek* (a Sportcsarnok helyiségeiről készült jegyzék és/vagy rajz), amelyet a Bérelő az egyes hasznosítások során (pl. egyes helyiségek albérletbe adása) *frissítve és aktualizálva megküld a Bérbeadó részére* annak érdekében, hogy a Sportcsarnok egyes részeinek, egységeinek, helyiségeinek hasznosítási módjáról, a használó (albérelő) személyéről a Bérbeadó naprakész adatokkal rendelkezessen.
61. A Felek a jelen Szerződésben szabályozott jogok és kötelezettségek teljesítését érintő *minden lényeges tényről és körülményről*, a teljesítés esetleges akadályairól a lehető legrövidebb, ésszerű időn belül *tájékoztatják* egymást.
62. A Bérelő a Szerződés hatálya alatt haladéktalanul köteles *írásban tájékoztatni* a Bérbeadót, amennyiben valamely *harmadik személy* a Sportcsarnok kapcsán vagy a Bérelő tevékenységére visszavezethető okból *kártérítési igényt terjeszt elő, vagy pert indít, vagy hatóság kötelezést ír elő, bírságot szab ki, vagy a használatot korlátozza/megtiltja*. A Bérelő köteles ebben a perben/vagy eljárásban részt venni, és lehetővé tenni a Bérbeadó perbelépését/vagy érdekeltként történő belépését. Az értesítésben meg kell adni az ügyre vonatkozó összes lényeges információt, tájékoztatást is. Amennyiben a Bérbeadót kár éri, vagy a per, vagy a közigazgatási eljárás folytán fizetési kötelezettsége keletkezne, a Bérelő köteles őt kártalanítani.


NIKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 19
Telefonszám: 18787364-2-14
NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérelő


63. Jelen Szerződés módosítása kizárólag írásban, a Felek közös akaratával lehetséges, a Felek által aláírt módosító dokumentummal; a módosító dokumentumok a Felek általi kölcsönös aláírásukat követően a Szerződés elválaszthatatlan részévé válnak.

64. A Bérbeadó jelen Szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésében található átláthatósági előírásoknak megfelel, és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezetnek minősül.

65. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog, különösen a Ptk. rendelkezései az irányadók. Tekintettel a Szerződés időbeli hatályára, amennyiben a Szerződés bármely része utóbb hatályba lépett jogszabály kötelező rendelkezése alapján érvénytelennek, vagy alkalmazhatatlannak bizonyulna, úgy a Felek kötelezettséget vállalnak a jóhiszemű tárgyalások folytatására. Jogvita esetére a Felek kikötik – hatáskortól függően – a Székesfehérvári Járásbíróság, illetve a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.


66. Ha jelen Szerződés bármely pontja, fejezete, egyéb rendelkezése bármikor jogellenes, érvénytelen vagy érvényesíthetetlen, akkor a Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, illetve érvényesíthetetlen részben válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések hatályát.

A Felek jelen Szerződést annak elolvasása és megértése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Fonyód, 2023. július 27.


NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

NIKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 19.
Adószám: 18787364-2-14


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő



Mellékletek:

1. sz. melléklet – Szavatosság-Átruházási Megállapodás

Záradék:

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Szerződést 174/2023. (VI. 29.) számú határozatával jóváhagyta


NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

NIKÉ SE
8640 Fonyód, Fő u. 19.
Adószám: 18787364-2-14


Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő





FONYÓD VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KIVONAT

Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. június 29-én megtartott Képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből

174/2023. (VI. 29.) Képviselő-testület határozat

1. Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete jóváhagyja a Fonyód Város Önkormányzata (8640 Fonyód, Fő u. 19., adószáma: 15731405-2-14) és a NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia (8640 Fonyód, Fő u. 19., adószáma: 18787364-1-14, továbbiakban: Egyesület) között kötendő, jelen előterjesztés 6. számú melléklete szerinti a Sportcsarnok épület üzemeltetési és bérleti szerződését az abban foglalt feltételekkel továbbá az ügyvédnő által ismertetett módosításokkal.

2. Fonyód Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a sportcsarnok üzemeltetési és bérleti szerződés aláírásával.

Felelős: Hidvégi József

Határidő: azonnal

Hidvégi József sk.
polgármester

Nagy Brigitta s.k.
jegyző

