

1239 - 2 / 2009

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

Velence Város Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Iktalás dátuma:	2009 JÚN 17.
Iktalószám:	1239 - 2 / 2009.

amely létrejött egyrészt Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete (Velence, Tópart u. 26. adószám: 15363107-2-07, statisztikai jelzőszám: 15363107 8411 321 07) képviseletében eljáró Oláhné Surányi Ágnes polgármester (továbbiakban Önkormányzat)

másrészről GOMI Rendezvényszervező és Kereskedelmi Kft. (2481 Velence, Kemping út 8-11., adószáma: 10949597-2-07, cégjegyzékszám: 07-09-016010, statisztikai számjel: 10949597-8230-113-07) képviseletében eljáró Görgicze Zoltán ügyvezető (továbbiakban: Üzemeltető/Bérlő) között az alábbi feltételekkel:

1. Velence Város Önkormányzata a kormányzati kiemelt projekt pályázaton való sikeres részvétellel támogatást szerzett a „Velence-tó kapuja” elnevezésű – az üzemeltető által megismert tervdokumentációban részletezett – projekt megvalósítására. A projekt az Önkormányzat tulajdonában lévő közterületen, túlnyomórészt közfeladatok ellátását szolgáló beruházás (1. számú melléklet) Szerződő felek megállapítják, hogy a jelen szerződés megkötésekor a beruházás kezdeti szakaszában van, annak tényleges befejezése – műszaki átadása – 2010. április hónapban várható.
2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tényleges üzemeltetésre vonatkozó elemei csak a beruházás befejezése után, a felek közötti átadás-átvételt követően válnak esedékessé. A szerződés megkötésével együtt az Üzemeltető/Bérlő jogosult figyelemmel kísérni a beruházás folyamatát, a majdani üzemeltetést érintő kérdésekben véleményalkotási, észrevételezési jogát gyakorolni.
3. Jelen szerződés célja a mellékletben felsorolt valamennyi beruházási elem gazdaságos üzemeltetése a megállapodásban rögzített teljes időtartamban annak érdekében, hogy az Önkormányzat által vállalt eredmények teljes mértékben megvalósuljanak, illetve az önkormányzati önrész és a Kormány által biztosított támogatás megtérüljön.
4. Jelen szerződésben megnevezett Üzemeltető/Bérlő közbeszerzési eljárás során nyertes pályázó. Üzemeltető/Bérlő tudomásul veszi, hogy a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség hozzájárulása szükséges a műszaki paraméterek megváltoztatásához.
5. Az Önkormányzat az alább szabályozott feltételek mellett biztosítja az Üzemeltető/Bérlő számára:
 - a) A mellékletben részletezett vázrajz szerinti és tételesen felsorolt területek, épületek és építmények üzemeltetési jogát, valamint

- b) A projekt részét képező, de nem közfeladatok elvégzését szolgáló 2700 m² alapterületű szolgáltatóház bérleti jogát, mely jog tartalmazza a használati és hasznosítási jogot, valamint
- c) Jogot arra, hogy a projekt lezárását követően az Üzemeltető/Bérlő az objektum felépítményének felső szintjén minimum 700 m², maximum 1000 m² alapterületű területen, saját költségén ráépítést hajtson végre és arra az ingatlanrészre használati és tulajdonjogot szerezzen.
6. Az épület üzemeltetésére történő átadás-átvételével egyidőben az Üzemeltető/Bérlő átutalja az Önkormányzat részére az általa megajánlott egy éves bérleti díjat. Az előzőek szerint már kifizetett 12 hónap bérleti díj lejártát követően az Üzemeltető/Bérlő a bérleti díjat havi rendszerességgel fizeti ki az Önkormányzat részére. Az Üzemeltető/Bérlő vállalja továbbá, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidőben átutal az Önkormányzat részére **15.000.000,- Ft + ÁFA** díjat kauciók letét céljára. A jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az üzemeltető/bérlő által kaucióként befizetett összeg, valamint annak a befizetéstől az elszámolás napjáig a jegybanki alapkamat mértéke szerint számított kamata kerül az üzemeltető/bérlő javára visszafizetésre, illetve ezen összegből számolhatnak el a felek.
7. Az Üzemeltető/Bérlő az 5.b pontban foglalt bérleti jogának folyamatos gyakorlásáért bérleti díjat köteles fizetni, melynek mértéke a használatba vétel évében **3.000.000,- forint + ÁFA/hó**, azaz nettó Hárommillió forint havonta. Az így megállapított bérleti díj mértéke évente, a KSH által kimutatott infláció mértékével, az adott év március 1. napjával kezdődően változik. A bérleti díj havonkénti fizetésének kezdő időpontja a szolgáltató ház használatbavételi engedélyének jogerőre emelkedését követő nap.
8. Az Üzemeltető/Bérlő az 5. c pontban foglalt ráépítési jogát **60 millió forint + ÁFA**, azaz nettó hatvanmillió forint összegű egyszeri díj megfizetésével válthatja meg. A ráépítési jog megváltást jelentő összeg megfizetése a ráépítés építési engedélyének jogerőre emelkedését követő egy héten belül esedékes. Amennyiben ezen fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti jogát nem érvényesítheti.
9. Az Üzemeltető/Bérlő az 5.c pontban foglalt ráépítési jogának folyamatos gyakorlásáért bérleti díjat köteles fizetni, melynek értéke a használatba vétel évében **4.200,- forint/m²/év + ÁFA**, azaz – a ráépítés teljes bruttó alapterületével arányos – Négyezer-kettőszáz forint m²-enként éves díjat (+ ÁFA) havonta kiállított számla alapján fizet. Az így megállapított bérleti díj mértéke évente, a KSH által kimutatott infláció mértékével, az adott év március 1. napjával kezdődően változik. A bérleti díj évenkénti fizetésének kezdő időpontja a ráépítés használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedését követő nap.
10. A felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető/Bérlő az általa vállalt ráépítési kötelezettségének teljesítéséhez szükséges előkészítési, tervezési, engedélyezési eljárásokat jelen szerződés aláírását követően haladéktalanul megkezdi annak érdekében, hogy a „Velencei-tó kapuja” beruházás átadását

követően a ráépítés minél hamarabb megkezdődhessen. Ezen folyamatok zavartalan biztosításában az Önkormányzat támogatóan együtt működik. A ráépítési és kivitelezési szakaszában az Üzemeltető/Bérlő folyamatosan egyeztetni tartozik az Önkormányzattal.

11. Az előző pontban részletezett beruházást lehetőséghez képest annak – építési naplóban rögzített – megkezdését követő 12 hónapon belül megvalósított műszaki átadással be kell fejezni. A kivitelezés befejezésének tervezett időpontjához képesti várható késedelem tárgyában az üzemeltető/bérlő az Önkormányzattal egyeztetni köteles.
12. Az Önkormányzat a tulajdonában lévő és a mellékletben felsorolt valamennyi ingatlan elemet, épületet, és építményt – annak minden természetes és jogi tartozékával együtt – az Üzemeltető/Bérlőnek a jelen üzemeltetési szerződéskötés napjától 2030. december 31. napjáig üzemeltetés céljára átadja. A felek a jelen szerződést a hosszú távú eredményes együttműködés reményében kötik meg, ezért megállapodnak abban, hogy jelen szerződés lejártát megelőző egy évvel megkezdik a tárgyalásokat a szerződés esetleges meghosszabbítását illetően.
13. Üzemeltető/Bérlő a várhatóan 2010 áprilisáig megvalósított valamennyi beruházási elem (lásd 2. számú melléklet táblázat 1-10. pontjai) működtetését, üzemeltetését, napi karbantartását köteles vállalni és végezni, a jelen szerződésben rögzített feltételek mellett. Az üzemeltetés az év teljes időszakára, az szerződés szerint legalább húsz év időtartamra vonatkozik. Az üzemeltetés az alábbi legfontosabb feladatokat foglalja magában:

Üzemeltetés, karbantartás, fejlesztés (3. számú melléklet)

- Sétányok teljes területe
- Térfigyelő rendszer
- Kikötő (épülettel)
- Sportpályák
- Korzó
- Kommunális helységek
- Szolgáltató ház működtetése és bérbeadói feladatok ellátása
- Lidó
- Parkolók
- Játszótér

14. Az üzemeltetésbe adás teljes körű abban az értelemben, hogy a működtetéssel, napi karbantartással kapcsolatos minden költség (ideértve tehát pl. az érintett közterületek fenntartását és köztisztasági munkáit, rezsiköltségeit, a vállalt szolgáltatások nyújtását, stb.) az üzemeltetőre hárul. Ezen feladatok ellátását alvállalkozókkal is végeztetheti, figyelemmel kell lennie azonban arra, hogy a vállalt számú közvetlen foglalkoztatott létszámot folyamatosan teljesítenie kell. A rezsiköltségek ily módon történő kifizetése alól kivételt képez az épületeken kívül eső terület áram- és vízellátása, melynek külön mérőórákon mért mennyiségének megfelelően kiszámlázott költségeit az Önkormányzat viseli.



TC' 3

15. Az Önkormányzat a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy az Üzemeltető/Bérlő által bérelt ingatlanrész (alsó szintű 2.700 m²-es szolgáltatóház) tartós használati jogát harmadik személyek javára – jelen szerződés hatályának idejére – átengedje, és e használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bekerüljön. A használati jog átengedésével kapcsolatban jogosult önállóan szerződést kötni, az általa megszabott mértékű díjakat és költségtérítést szedni.
16. Az Üzemeltető/Bérlő a bérleti jog továbbadásakor köteles figyelembe venni a mellékletben szereplő korlátozó feltételeket, melyeket a támogató írt elő, s melyek bizonyos tevékenységek projektterületen belüli működését tiltják. Az engedélyezett tevékenységek esetében is köteles biztosítani, hogy szerződött partnerei tevékenységükkel ne zavarják a környezetüket, a projektterület látogatóit, dolgozóit. Üzemeltető/Bérlő tudomásul veszi, hogy az üzemeltetésre átadott létesítményeket csak az eredeti (a projektdokumentációban megjelölt) célkitűzések megvalósítására lehet használni.
17. Az Üzemeltető/Bérlő köteles a bérleti szerződések egy példányát – tájékoztatás céljából – az Önkormányzat részére benyújtani, amennyiben ahhoz a harmadik fél – vagyis a bérlő – hozzájárul. A harmadik fél hozzájárulásának hiányában az Üzemeltető/Bérlő köteles a bérelt üzlet (iroda, szolgáltató egység, stb.), és a bérlő azonosító adatait (név, cégnév, székhely, képviselő, adószám, cégjegyzékszám/vállalkozói igazolvány szám) és a bérlet időtartamát az Önkormányzatnak bejelenteni.
18. Az Önkormányzat vállalja, hogy a késedelem nélküli és folyamatos üzemeltetés biztosítása érdekében a bérlőkkel segítően együttműködik (működési engedély kiadása).
19. Az Üzemeltető/Bérlő tudomásul veszi, hogy a „Támogatási szerződés”-ben foglalt rendelkezések szerint semmilyen jogcímen nem szedhet díjat, nem kérhet költségtérítést a 2. sz. mellékletben felsorolt azon ingatlanelemek esetében, melyeket a támogatást nyújtó nem „vállalkozási”-nak – tehát közcélúnak – minősített. E tekintetben külön jogszabály vonatkozik a „Díszterem” funkciójú és elnevezésű – **jövedelemtermelő** besorolású – projektelemekre. Díszterem – megőrzendő a közcélú használat dominanciáját – díjbevéttel járó hasznosítása ugyanis csak addig a mértékig megengedett, amíg annak bevételei nem érik el a díszteremre fajlagosan jutó üzemeltetési költségek szintjét. Az Önkormányzat ugyanakkor tudomásul veszi, hogy a „közcélúnak” minősített ingatlanelemek tekintetében a fenntarthatóság biztosítása, a kultúrált és színvonalas szolgáltatás-nyújtás érdekében a üzemeltető/bérlő szezonális jelleggel többletszolgáltatásokat (napernyő, nyugágy, kerékpár, ill. bringó hintó kölcsönzés, vásárok stb.) állíthat be.
20. Az Üzemeltető/Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleti jogok értékesítése esetén az abból származó bevételét – a szükséges mértékben – az üzemeltetés költségeire fordítja, az Önkormányzat pedig vállalja, hogy a jelen szerződés alapján számára befolyt bérleti díj egy részéből a jelen szerződésben

vállalt kötelezettségeinek maradéktalan teljesítésével biztosítja a folyamatos, zavartalan és megfelelő színvonalú üzemeltetés feltételeit.

21. A szerződő felek rögzítik, hogy a projektterület teljesen közművesített, víz-, gáz-, szennyvízvezeték, elektromos áram van az ingatlanon. A közüzemi szolgáltatókkal a fogyasztói szerződést az Üzemeltető/Bérlő köti meg, a 14. pontban említett kivétel figyelembe vételével. A közüzemek felé a fogyasztói bejelentkezési kötelezettség és annak költségei – az esetlegesen fizetendő közműhozzájárulási díj kivételével - az Üzemeltető/Bérlőt terhelik. A fogyasztói szerződések egy példányát az Üzemeltető/Bérlőnek az Önkormányzat részére 30 napon belül be kell csatolni.
22. Az Üzemeltető/Bérlő az adás-vételtől számított 15 napon belül köteles az ingatlanokra vagyoni, az üzemeltetői tevékenységre felelősségbiztosítást kötni. A biztosítási kötvények egy-egy másolati példányát köteles becsatolni az Önkormányzatnak. A biztosításokkal járó költségek Üzemeltető/Bérlőt terhelik.
23. Az Üzemeltető/Bérlő köteles a lift külön hatósági előírások alapján szükséges felügyeletére, illetve karbantartására szerződést kötni, annak költségeit viselni.
24. Az Üzemeltető/Bérlő kijelenti, hogy az építmények megvalósítását leíró tervdokumentációkat megismerte, annak tartalmát ismeri.
25. Az üzemeltetés időtartama alatt az Üzemeltető/Bérlő a jó gazda gondosságával köteles gondoskodni a teljes projektterület épületeinek, építményeinek, eszközeinek és berendezéseinek rendszeres javításáról, napi karbantartásáról.
26. Az Önkormányzat vállalja, hogy a garanciális, szavatossági igények érvényesítésének jogát az üzemeltető/bérlő javára átengedi. A napi karbantartási munkálatokat meghaladó karbantartási munkálatok, valamint az épületek, építmények használatának 5. évétől kezdve szükséges felújítások saját költségen történő elvégzése az Önkormányzat kötelezettsége. E szerződés teljesítése során a karbantartás, illetve felújítás fogalma alatt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 8-9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni, azaz

Karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

Felújítás: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonkénti visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll az előállított termékek minősége vagy az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát,

teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli; a tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei előregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától.

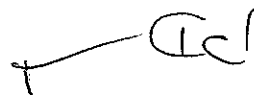
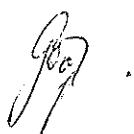
27. A felek vállalják, hogy a szerződés teljes tartama alatt a fenntarthatóság és a színvonalas üzemeltetés biztosításához szükséges esetleges fejlesztések megvalósításában együttműködnek.
28. Az Üzemeltető/Bérlő köteles tűrni, hogy a Támogató, az Önkormányzat, a Jegyző, illetve a szakhatóságok a rendeltetésszerű használatot, valamint; a pályázati anyagban és a Támogatási szerződésben is rögzített, a használatra és az üzemeltetésre vonatkozó kötelezettségek teljesítését a helyszínen ellenőrizze.
29. Az Üzemeltető/Bérlő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat semmilyen formában nem terhelheti meg (kivéve, hogy a szolgáltatóházban lévő üzlethelyiségek és területek 2030. december 31. napjáig tartó bérleti jogát értékesítheti).
30. A teljes projektterület szerződésben is vállalt takarítási, napi karbantartási és egyéb feladatai mellett a projektterülettel közvetlenül határos területek (pl. árkok, bejáratok, stb.) rendben tartása – az önkormányzati rendeletekben előírt módon – ugyancsak Üzemeltető/Bérlőt terhelik.
31. Amennyiben bármelyik fél a jelen szerződést súlyosan megszegi, a másik fél rendkívüli felmondással élhet, amennyiben a szerződésszegő fél írásbeli felszólítás ellenére határidőben szerződésszegő magatartását nem orvosolja. Súlyos szerződésszegésnek minősül különösen:

- Ha az Üzemeltető/Bérlő nem teljesíti határidőre az Önkormányzat felé vállalt fizetési kötelezettségeit,
- Ha az Üzemeltető/Bérlő 60 napot meghaladó időtartamú köztartozása keletkezik,
- Ha az Üzemeltető/Bérlő nem teljesíti a projekt Üzemeltető/Bérlő által teljesítendő eredményeit (4.sz. melléklet).
- Ha az Önkormányzat a jelen szerződés szerinti megfelelő színvonalú és rendeltetésszerű üzemeltetés feltételeit nem biztosítja.

Az Önkormányzat rendkívüli felmondása esetén az Üzemeltető/Bérlőt semmiféle kártérítés nem illeti meg, az Önkormányzat ugyanakkor kártérítési igénnyel élhet.

Az Üzemeltető/Bérlő rendkívüli felmondása esetén az Üzemeltető/Bérlő kárainak megtérítését követelheti - az elmarad haszon kivételével - az Önkormányzattól.

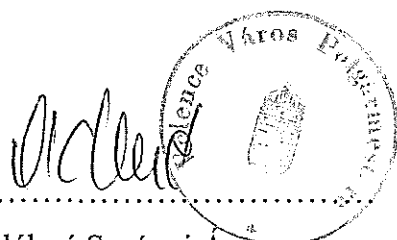
32. Rendkívüli felmondás esetén ezen szerződés azonnali hatállyal megszűnik, s az Üzemeltető/Bérlő költségén elvégzett állapotfelmérés alapján történik az



átadás-átvétel melynek ez esetben nem tárgya a saját beruházásban kivitelezett ráépítés, annak további használatáért azonban tulajdonosként a jelen szerződés 9. alapján meghatározott használati díjat köteles fizetni. A felek az elszámolás során az Üzemeltető/Bérlő által a jelen szerződés 6. pontja szerinti kauciót és annak kamatait is figyelembe veszik.

33. Az Önkormányzat nem felel a rendkívüli felmondást megelőző időszakra eső, az Üzemeltető/Bérlő szállítói felé fennálló tartozásaiért.
34. Jelen üzemeltetési szerződésnek elválaszthatatlan részét képezi az építési tervdokumentáció, a pályázati dokumentáció, az ajánlati felhívás, támogatási szerződés, valamint a nyertes ajánlattévő ajánlata. Ezen dokumentumokban előírt, az Önkormányzatot terhelő adatszolgáltatási kötelezettséget szükség szerint teljesíti Bérlő/Üzemeltető, és folyamatosan biztosítja a vállalt indikátorok értékének biztosítását, betartását. Ezen kötelezettségek mulasztásából származó következményekért Bérlő/Üzemeltető felel.
35. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.
36. A felek a szerződés teljesítése során kölcsönösen együttműködnek, a közöttük esetlegesen kialakult jogvitát tárgyalás útján rendezik. Megegyezés hiányában a felek a Bíróság kizárólagos illetékességét kikötik.
37. Az Üzemeltetési Szerződést Velence Város Képviselő-testülete a 97/2009. (V.25.) számú határozatával jóváhagyta.
38. A szerződő felek jelen okirat elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag aláírták.

Velence, 2009. június 10.

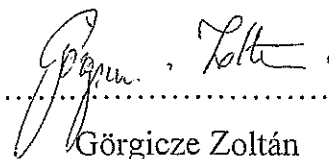


Oláhné Surányi Ágnes

Önkormányzat képviselőjében

CL

GOMI KFT.
2481 Velence, Kis köz 6
Tel.: 06 (22) 589-330, Fax 520-334
Adószám: 11949597 - 2 07
Bsz.: 12023008-00139969



Görgicze Zoltán

Üzemeltető képviselőjében