

SPORTCSARNOK ÜZEMELTETÉSI ÉS BÉRLETI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

NIKÉ SPORTEGYESÜLET MAGYAR SPORTAKADÉMIA (8640 Fonyód, Fő utca 19.; nyilvántartási szám: 14-02-0003741; adószám: 18787364-1-14; 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 *építettő-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 kézilabdasport 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. iktatószámmon 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 diáksporrtal 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* kerül bejegyzésre a

NIKÉ Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő

Sportcsarnok, mint önálló ingatlannak minősülő felépítmény tulajdoni lapjára, az igénybe vett társasági adó támogatás mértékéig (lásd szintén a Tao tv. 22/C. § (6) bekezdés *a*) pontját).

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 *Bérelő* 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 Bérelő a Sportcsarnok használata-ellenértékeként meghatározott díjat fizet.

III. A SPORTCSARNOK ÜZEMELTETÉSE

Költségek viselése

8. A Felek rögzítik, hogy jelen Szerződés hatálya alatt a *Sportcsarnokot a Bérelő üzemelteti*, a Bérelő *teljes egészében viseli az üzemeltetéssel kapcsolatos terheket*.
9. A Sportcsarnok üzemeltetésének minden költségét ennek megfelelően a Bérelő 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 Bérelő jogosult a közüzemi mérőórákat a nevére íratni és a közüzem szolgáltatókkal a közműszolgáltatás igénybevételére önállóan szerződni.

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, üvegkárok, betöréses lopás és rablás károk, valamint üzemszünet miatt keletkezett károk.
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 (egy) millió forintos egyszeri vagy járadék jellegű kifizetést tegyen lehetővé.

12. A felelősségbiztosításnak arra is ki kell terjednie, hogy amennyiben a Bérlo (vagy alvállalkozója, bérloje) a Szerződést megszegi, úgy a szerződésszegésből eredő, a Bérbeadónál keletkezett és a bíróság által jogerősen megítélt, vagy a Bérlo által elismert károkat a felelősségbiztosító legalább 80.000.000,- (nyolcvanmillió) forint kárösszegig kifizeti.
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 Bérlo viseli a Sportcsarnok fenntartásával összefüggő *minden karbantartási és felújítási költséget* is. A Bérlonek 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 Bérlore engedményezi. Az engedményezésre tekintettel a Bérlo a jótállásból és szavatosságból eredő jogok érvényesítésére a kivitelezővel szemben közvetlenül jogosult. A Bérlo a felmerülő hibákról és a megtett intézkedésekről, a szavatossági és jótállási jogok érvényesítéséről a Bérbeadót egyidejűleg tájékoztatni köteles.
16. A Bérlo 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 átadja a Bérlo 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 használandó 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 Bérlo kötelezettsége ugyanakkor az, hogy a Sportcsarnok – és kifejezetten beleértve annak berendezéseit, felszereléseit és műszaki eszközeit – állapotát folyamatosan a rendeltetésszerű használatra alkalmas, esztétikus állapotban tartsa. Ebből következik, hogy amennyiben valamely berendezési vagy felszerelési tárgy, illetve a Sportcsarnok bármely eleme használhatatlanná válik, úgy azt (felújítás, kicserélés útján) saját költségén pótolja. A Bérbeadó által készített **karbantartási- és felújítási terv jelen szerződés 1. számú mellékletét képezi.**

18. A Bérelő a Szerződés bármely okból történő megszűnésekor a Sportcsarnokot olyan állapotban adja át az Bérbeadó részére, hogy annak funkciói (illetve berendezései, felszerelései, műszaki eszközei) a Szerződés megszűnése időpontjában rendeltetésszerűen használhatók legyenek.
19. A karbantartási, felújítási kötelezettségek a Sportcsarnokon 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 Sportcsarnokot 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 Sportcsarnokot reklámozni, annak jó hírnevét elmélyíteni, terjeszteni. A Sportcsarnok *nevét és logóját* – előzetes egyeztetés alapján – a Bérelő és a Bérbeadó *közösen* határozzák meg.
22. A Bérelő jogosult a Sportcsarnok 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 Sportcsarnok belsejében, külsején elhelyezett hirdetéseket, reklámokat és plakátokat), amely ellentétes a közrenddel vagy a jó ízléssel, vagy más módon kárt okoz a Sportcsarnok, 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 médian 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.
26. A Bérbeadó köteles az ellenőrzés eredményes lefolytatása érdekében a Bérelő, illetve az ellenőrzést végző szakértő(k) rendelkezésére állni, a felmerült kérdésekre és észrevételekre vonatkozóan teljes körű tájékoztatást nyújtani. A Bérelő 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.

28. A Felek rögzítik, hogy az ellenőrzés lefolytatása a Bérelő tevékenységét, az üzemeltetés eredményes folytatását nem akadályozhatja. A Bérbeadó által az ellenőrzéssel megbízott személyeket a Bérbeadó fizeti.

A közterhek viselésére vonatkozó szabályok

29. A Bérelő viseli kizárólagosan a Szerződés teljes hatálya alatt a Sportcsarnokra vonatkozó következő közterheket, amennyiben azok nem esnek személyi vagy tárgyi adómentesség esetkérebe: 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). „Közteher” alatt a Felek bármely hatóság határozata, vagy jogszabály alapján elrendelt, a Sportcsarnokra vagy annak üzemeltetésére vonatkozóan meghatározott fizetési kötelezettséget értik.

Házirend

30. A Bérelő 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.

31. A Bérelőnek 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 Bérelő a Bérbeadónak köteles bemutatni, és köteles a Bérbeadó jóváhagyását kérni az elkészített házirend alkalmazásához. A házirendet a Bérelőnek a Sportcsarnokban nyomtatott formában bárki számára elérhetővé kell tennie.

A közösségi célú események lebonyolítási kötelezettsége

33. A Bérelő 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 diáksporttal kapcsolatos feladataihoz kapcsolódó események számára a Sportcsarnok használatának biztosítása ingyenesen vagy kedvezményes áron (Tao tv. 22/C. § (6) bekezdés b) pont, (7) bekezdés). A Bérelő 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 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.

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*hasson 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 *használata* 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 ellenértékeként a Bérbeadó részére naptári évenként **29.712.000,-Ft (Huszonkilencmillió-hétszáztizenekezer 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.
- 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.A 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 mértékével emelkedik.
- 44.Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Bérelő a Sportcsarnokot a Bérbeadóval kötött adásvételi szerződés útján, vagy vételi jog gyakorlásával a későbbiekben megvásárolja, úgy a bérleti jogviszony fennállása alatt általa – tényleges fizetéssel vagy beszámítással - teljesített bérleti díj teljes összege a vételárban mint vételárrészlet beszámításra kerül.

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

A szerződés hatálya, időtartama

45. Jelen Szerződés 2023. június ... napján lép hatályba. A Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Sportcsarnokot a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) munkanapon belül birtokba adási jegyzőkönyv felvételével az Önkormányzat birtokába adja. A birtokbaadás során a Felek fényképeken és videó felvételen dokumentálják az épület külső és belső állapotát és rögzítik a közüzemi mérőórák állását.
46. A Felek jelen Szerződést 2042. december 31. napjáig terjedő, határozott időtartamra kötik.
47. Jelen Szerződés az előző pontban meghatározott határozott idő lejártával – minden további jogcselekmény nélkül – megszűnik. A szerződés megszűnését követően a Bérlet a Sportcsarnokra előbérleti jog illeti meg.

A Bérbeadó rendes felmondása

48. A Bérbeadót a *rendes felmondás joga* (vagyis szerződésszegés, mint rendkívüli felmondási ok hiányában) a következő esetekben illeti meg.
49. A Bérbeadót megilleti a *felmondás joga*, amennyiben a Bérbeadó a Sportcsarnok üzemeltetési jogát *át szándékozik adni* – a jogszabályi előírásoknak megfelelően átlátható és megkülönböztetésmentes módon, adott esetben versenyeztetés útján – olyan *sportegyesületnek vagy alapítványnak* (vagyis a Tao tv. 22/C. § (1) bekezdés b) pontja [amatőr sportszervezet] vagy d) pontja szerinti [alapítvány] szervezetnek), *amely alkalmas arra, hogy a Tao tv. 22/C. § (1) bekezdés bg) vagy dg) pontjaiban meghatározott jogcímek alapján TAO támogatásban részesüljön a Sportcsarnok üzemeltetésének költségeire* (a látvány-csapatsport korm. r. 2. § (1) bekezdés 13. pontja szerinti költségek fedezésére). Ebben az esetben a Bérbeadó jelen Szerződést *egyoldalúan, rendes felmondással felmondhatja olyan időpontra*, amely időpontra *biztosítható* egyfelől, hogy a Bérlet – a rá irányadó államháztartási jogszabályi előírások szerint – az éves költségvetési gazdálkodásához kapcsolódó feladatait *megfelelően elláthassa* és kötelezettségeit teljesíthesse, másfelől *biztosítható* legyen, hogy a Sportcsarnok birtokának átadás-átvételére a Sportcsarnok *folyamatos és zavartalan működése mellett* kerülhessen sor. Ezen körülményekre tekintettel, a Bérbeadó jelen pont szerinti felmondási jogának gyakorlása során *legalább 10 (tíz) hónapos felmondási időt köteles biztosítani*. A Felek ezen legalább 10 (tíz) hónapos felmondási időt *közös megegyezéssel rövidebb időtartamban is* meghatározhatják/módosíthatják akár a felmondásról szóló jognyilatkozat megtétele előtt, akár a jognyilatkozat megtételét követően.
50. Amennyiben a Bérbeadó az előző pontban meghatározott okból történő rendes felmondás jogát gyakorolja, úgy jelen Szerződés a felmondási határidő beálltával megszűnik. A felmondó nyilatkozatot írásban kell megtenni és a rendes felmondás fenti pontban meghatározott okát – mint a felmondás indokát – meg kell jelölni. A felmondásról szóló értesítést postai úton, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell megküldeni.

A Bérlet rendes felmondása

51. A Bérlet a rendes felmondás joga (vagyis szerződésszegés, mint rendkívüli felmondási ok hiányában) a következő esetben illeti meg.
52. Az Bérlet megilleti jelen Szerződés indokolás nélküli rendes felmondásának joga abban az esetben, ha *előzetesen az alábbi kettő feltétel mindegyike teljesül*:

NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlet

- 51.1. a Felek között fennálló, a Sportcsarnok helyszínéül szolgáló, a Bérő tulajdonában álló föld használatára vonatkozó jogviszonyukat a Felek előzetesen egymás között írásban rendezték, egymással elszámolnak a Bérő felmondását követő időszakra vonatkozóan, és
- 51.2. 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.
53. Amennyiben a Bérő az előző pontban meghatározott okból történő rendes felmondás jogát gyakorolja, úgy jelen Szerződés a felmondásról szóló jognyilatkozatban meghatározott határidő beálltával és/vagy ott megjelölt feltétel bekövetkeztével megszűnik. A felmondó nyilatkozatot írásban kell megtenni és a rendes felmondás fenti pontban meghatározott okát – mint a felmondás indokát – meg kell jelölni. A felmondásról szóló értesítést postai úton, tértivevényes levélben vagy más, az átvételt kétséget kizáró módon igazoló formában kell megküldeni.

VI. A SZERZŐDÉSSZEGÉS ÉS JOGKÖVETKEZMÉNYEI

A Bérő szerződésszegése és azok jogkövetkezményei

54. Amennyiben a Bérő 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 Bérőt. Amennyiben a Bérő 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 Bérő költségére.
55. 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.)
56. Amennyiben a Bérő a Szerződés *egyéb*, eddig nem említett kötelezettségeit *súlyosan megszegi*, úgy a Bérbeadó a szerződésszegés megszüntetésére írásban felszólítja a Bérőt. (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 Bérlo a szerződésszegést nem szünteti meg a megadott határidőn belül, úgy a *Bérbeadó a Szerződést felmondhatja*.

57. 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 Bérlo 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.
58. Amennyiben jelen Szerződés felmondására a Bérlo szerződésszegésére visszavezethető okból került sor, a Bérlo 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.
59. A jelen Szerződésnek a Bérlo szerződésszegésére visszavezethető okból történő megszűnése esetén a Bérlo a Sportsarnokot a Szerződés megszűnésétől lehető legrövidebb, ésszerű időn belül köteles a Bérbeadó részére vagy a Bérbeadó által kijelölt szervezet birtokába adni, továbbá a Sportsarnokban 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.
60. A Bérbeadó – a Ptk. általános, a szerződésszegésekből eredő károk megtérítésére vonatkozó szabályai alapján – követelheti a Bérlo szerződésszegéséből eredő teljes kárai megtérítését is a Bérloától. 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 Bérloval 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 6 hónapra időarányos számított bérleti díjnak megfelelő összeg érvényesítésére jogosult.
61. 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 szerződésszegéséből származó kárai megtérítésére vonatkozó igényről is lemondott volna. A Bérbeadó akkor is érvényesítheti a szerződésszegéséből 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 Bérlo nem követelheti, hogy a Bérbeadó a felmondástól tekintsen el, ez a döntés a Bérbeadó kizárólagos hatáskörébe tartozik.

A Bérbeadó szerződésszegése, és azok jogkövetkezményei

62. Amennyiben a *Bérbeadó* a Szerződésben szereplő *bármely kötelezettségét megszegi*, úgy a Bérlo 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, 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*.

63. 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

64. 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

65. A Felek rögzítik, hogy a Sportcsarnok bármely része, helyisége vonatkozásában a Bérlelt megilleti az *albérletbe vagy harmadik személy használatba adásának joga* (használat átengedése harmadik személy részére), amelynek *egyedüli korlátjaként* a Felek a Sportcsarnok *rendeltetésszerű használatát* határozzák meg (tehát nem lehet albérletbe adni iroda céljára pl. az összes öltöző helyiséget, stb.). A Bérelő ezen albérletbe vagy harmadik személy használatba adásának jogát a Bérbeadó *előzetes, írásbeli hozzájárulásával* gyakorolhatja (e tekintetben írásbelinek tekintendő az e-mail útján váltott levelezés is). A Bérbeadó a hozzájárulást az itt meghatározott okból tagadhatja meg, azaz a rendeltetésszerű használat esetleges akadályoztatását.
66. A Felek megállapodnak, hogy a Sportcsarnok egyes részeiről, 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.
67. 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.
68. 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*. Az értesítésben meg kell adni az ügyre vonatkozó összes lényeges információt, tájékoztatást is.
69. 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.

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

71.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 az érvénytelen vagy alkalmazhatatlan rész helyett a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelő, az érvénytelenné vagy alkalmazhatatlanná vált rész tartalmához a lehető legközelebb eső rendelkezéssel pótolják a kiesett rendelkezést.

72.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. június ...

.....
NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

.....
Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő

Mellékletek:

1. sz. melléklet – Karbantartási és felújítási terv
2. sz. melléklet – Gépészeti rendszerre és berendezésekre vonatkozó gyártói utasítások, előírások
3. sz. melléklet – Engedményezési szerződés szavatossági és jótállási jogokról

Záradék:

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

NIKE Sportegyesület Magyar Sportakadémia
(Balogh Vilmos János elnök)
Bérbeadó

Fonyód Város Önkormányzata
(Hidvégi József polgármester)
Bérlő