**Ingatlanhasználati szerződés**

amely létrejött egyrészről

**Balatonföldvár Város Önkormányzata**

székhelye: 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u.1.

képviseli: Holovits György Huba polgármester

törzsszám: 731366

adóigazgatási azonosító száma: 15731364-2-14

statisztikai számjele: 15731364-8411-321-14

mint tulajdonos és használatba adó (továbbiakban: **Használatba adó**),

*másrészről*

**Magyar Kerékpáros Szövetség**

székhely: 1146 Budapest, Szabó József utca 3.

képviseli: dr. Princzinger Péter Gábor elnök

nyilvántartási száma: 01/07/0000018 (a Fővárosi Törvényszék nyilvántartásában, bejegyző határozat száma: PK 60137 /2001/0)

adószám: 18160817-2-42

statisztikai számjel: 18160817-9311-515-01

mint Használó (továbbiakban: **Használó**)

**Használatba adó** és **Használó** együttesmegnevezése jelen szerződésben Felek (továbbiakban: **Felek**)

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. **Előzmények**
2. **Felek** rögzítik, hogy **Használatba adó** kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonában áll a Balatonföldvár belterületi 1569/2 hrsz.-ú, 20260 m2 alapterületű, „kivett strandfürdő és 2 épület és épületrész” megnevezésű, a természetben 8623 Balatonföldvár, Rákóczi Ferenc utca 32. szám alatt található ingatlan. A Felek a továbbiakban **Ingatlan** alatt a jelen megállapodás II.1 pontja szerinti **épületrészt** (a továbbiakban: **Szolgáltatóház**) és az hozzátartozó területet értik.

1.0.1 **Használó** a jelen megállapodás I.2. pontjában meghatározott **Projekt** tervével kereste meg a **Használatba adót**, s ez utóbbi a jelen megállapodás I.2.5 pontja szerinti **Tulajdonosi Hozzájáruló nyilatkozat** megadásával elfogadta és engedélyezte annak **Használó** általi megvalósítását. A **Használatba adó** által a jelen megállapodás alapján a **Használó** rendelkezésére bocsátandó **Ingatlan**on jelenleg egy – a **Projekt** keretén belül felújításra kerülő –épületrész található, amelyben a **Használó** fog a jelen megállapodás I.2. pontja szerint meghatározott **Szolgáltatóházat** kialakítani és abban a **Projekt** fenntartási ideje alatt – 5 (öt) év – és azt követően 2036. december 31. napjáig a jelen megállapodás II.3. pontja szerinti tevékenységet végezni.

1.0.2 **Felek** rögzítik és **Használatba adó** nyilatkozik, hogy az **Ingatlan –** tehát a Balatonföldvár belterületi 1569/2 hrsz.-ú, 20260 m2 alapterületű, „kivett strandfürdő és 2 épület és épületrész” megnevezésű ingatlan1/1 tulajdoni hányada és ennek megfelelően a II.1 pont szerinti épületrész – tehermentes.

1. A **Használó** kijelenti és nyilatkozik, hogy kedvezményezettként (**Kedvezményezett**) a „*Turisztikailag frekventált térségek integrált termék- és szolgáltatás fejlesztése*” tárgyú, GINOP - 7.1.9 – 17 kódszámú pályázati felhívásra (**Pályázati Felhívás / Felhívás**) benyújtott nyertes pályázata (továbbiakban: **Pályázat**) alapján 2019. március 26. napján támogatási szerződést (**Támogatási Szerződés**) kötött a Pénzügyminisztérium támogatóval (**Támogató**). A **Használó** a jelen Szerződést a **Támogatási Szerződés** alapján a Balatonföldváron megvalósítandó BalatonBike 365 kerékpáros szolgáltatóház (**Szolgáltatóház**) megvalósításával, azaz tervezésével és az épületrész felújításával, üzemeltetésével/működtetésével, karbantartásával és 5 éves fenntartásával (**Fenntartási Időszak**), valamint az azt követő további 10 (tíz) éves hasznosítás (összefoglalóan: **Projekt**) összefüggésben köti. A következőkben a **Támogatási Szerződés** vagy az annak alapjául szolgáló egyéb releváns jogi dokumentumok által támasztott, a jelen Szerződésre kiható követelmények kerülnek ismertetésre:
	1. A Támogatási Szerződés 2.2. pontja értelmében „*A Kedvezményezett vállalja, hogy a Projektet az alábbi helyszín/helyszínek alatt megvalósítja és azt - ha a Projekt esetében releváns - a fenntartási időszak alatt ugyanezen a helyen fenntartja, üzemelteti*”.
	2. A Pályázati Felhívás 3.4.1.1. pontjának 1. k) alpontja alapján: „*A kedvezményezett 5 éves kötelezettséget vállal a támogatott létesítmény fenntartására, karbantartására és működtetésére*”.
	3. A Pályázati Felhívás 3.6.2. pontja szerint: „*A fejlesztéssel érintett ingatlanra vonatkozó feltételek: Támogatás abban az esetben folyósítható, amennyiben a fejlesztéssel érintett ingatlan(ok) tulajdoni viszonyai az ÁÚF 7. pontjában foglaltaknak megfelel(nek), és a projekt szempontjából ennek megfelelően rendezett tulajdoni viszonyokat a támogatást igénylő igazolja legkésőbb a támogatási szerződés megkötéséig*”.
	4. A Pályázati Felhíváshoz kiadott általános útmutató (**ÁÚF**) 7. pontja szerint:
		1. „*Nem támogatható olyan projekt, amely a beruházást, illetve a fejlesztést olyan ingatlanon (saját, lízingelt vagy bérelt) kívánja megvalósítani, amely a támogatási kérelem benyújtásának időpontjától nem per - és igénymentes, kivéve, ha a támogatást igénylő az igény jogosultja*”,
		2. „*Amennyiben a fejlesztéssel érintett ingatlan nincs a támogatást igénylő tulajdonában vagy nem a támogatást igénylő kizárólagos tulajdona, és az ingatlan vagy ingatlanhányad nem kerül a támogatást igénylő tulajdonába:*

*A szerződés:*

*- legalább a fenntartási időszak végéig szól,*

*- tartalmazza fenntartási időszakra, a támogatási kérelem fejlesztés megvalósítására vonatkozó biztosítékokat, illetve a szerződésszegés esetére vonatkozó felelősséget,*

*- nem tartalmazhat olyan rendelkezést, melynek alapján a felek bármelyike azt rendes felmondással megszüntetheti, vagy attól egyoldalúan elállhat. A Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek harmadik személy részére történő átruházása kizárólag az irányító hatóság előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolható,*

*- nem tartalmazhat olyan rendelkezést, ami a bérlő, Használó számára az elvitel jogát korlátozná,*

*- tartalmaznia kell olyan rendelkezést, amely biztosítja, hogy az ingatlan tulajdonosa a fejlesztés révén ne részesülhessen – az állami támogatási szabályok szerint – jogtalan előnyben (pl.: a jogviszony megszűnésének szabályozása körében ki kell térni különösen a fejlesztés esetleges maradványértékének elszámolására, oly módon, hogy az ingatlan tulajdonosa a maradványérték megtérítésére köteles, amennyiben az nem került egyéb módon ellentételezésre)*”.

* + 1. „*III. Amennyiben a beruházással érintett ingatlan önkormányzati tulajdonban van szükséges: • amennyiben releváns:*

*o Tulajdonosi nyilatkozat szükséges arról, hogy hozzájárul a támogatási kérelem megvalósításához és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztések támogatást igénylő általi aktiválásához, továbbá az ingatlan a kötelező fenntartási időszakban a fejlesztés céljára rendelkezésre áll;*

*o A támogatást igénylőnek/kedvezményezettnek legalább a fenntartási időszak végéig szóló bérleti, vagyonkezelési, egyéb jogcímen, birtokláshoz való jogot igazoló és használatot biztosító szerződéssel kell rendelkeznie és azt be kell mutatnia*”.

* + 1. „*Igénymentesség fogalma: Senkinek nincs az ingatlanra vonatkozó, akár a jelenben, akár a jövőben esedékes olyan, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény szerinti bejegyzett joga, feljegyzett ténye, amely az ingatlan tulajdonosát vagy tulajdonjogának megszerzőjét az ingatlanhoz fűződő tulajdonosi jogainak gyakorlásában olyan módon és/vagy mértékben akadályozná vagy korlátozná, hogy az a támogatási kérelembe foglalt célok és a Támogatási Szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését jelentős mértékben korlátozza, illetve akadályozza*. *Nem minősülnek igénynek a tulajdoni lapon bejegyzett terhek, így különösen a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom, a szolgalmak*.”
	1. A Felek megállapítják, hogy a Szerződés I.2.4.3. pontja szerinti írásbeli tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatát (**Tulajdonosi Hozzájáruló Nyilatkozat**) a **Használatba adó** 2020. április 27. napján megadta a **Használó** részére (29/2020 (IV.27.) polgármesteri határozat).
1. **A szerződés tárgya**
2. **Felek** megállapodnak, hogy jelen Szerződéssel **Használatba adó** használatba adja, **Használó** pedig használatba veszi a jelen Szerződés 1. számú mellékletében körülírt, **épületrészt** és az ahhoz tartozó területrészt, melyet szintén a jelen szerződés 1 számú melléklete rögzít. Az **Ingatlant** a **Használó** megtekintett állapotban, minden természetes és törvényes tartozékával együtt, a **Projekt** megvalósítása céljából veszi használatba, aminek keretében a **Használó** az **Ingatlant** a jelen szerződés 2. számú mellékletét képező „Műszaki Leírás” szerint – felújítja. A **Használatba adó,** mint az **Ingatlan** egyedüli tulajdonosa a jelen szerződés aláírásával hozzájárul a **Projekt** megvalósításához, az **Ingatlan** felújításához és rendeltetésszerű használatához, valamint a támogatási időszak során megvalósuló **Projekt** **Használó**, mint pályázó általi aktiválásához, továbbá szavatolja, hogy az **Ingatlan** a kötelező fenntartási időszakban a **Projekt** céljára rendelkezésre áll. A kötelező fenntartási időszak: a **Projekt** fizikai befejezésétől, műszaki átadás átvételtől számított 5 (öt) év. A **Használatba adó** kötelezettséget vállal arra, hogy a **Projekt** fizikai befejezését (a projektzáró dátumát) követően a jelen megállapodás határozott ideje alatt, azaz 15 (tizenöt) évig nem idegeníti el az **Ingatlant**.
3. A Felek rögzítik, hogy az **Ingatlan** jelenleg egy használaton kívüli, felújításra szoruló épületrész, melyet a **Használó** – a jelen megállapodás rendelkezései szerint – teljeskörűen felújít. A **Használatba adó** a jelen megállapodás aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy minden szükséges tulajdonosi engedélyt, nyilatkozatot – külön nyilatkozat formájában is – megad a **Használó** részére ahhoz, hogy az **épületrész** felújítását a **Használó** el tudja végezni és a használatot megkezdhesse, illetve tevékenységét a teljes jelen szerződés szerinti időtartam alatt gyakorolhassa.
4. **Használatba adó** kijelenti, hogy az Ingatlan a jelen Szerződés I.2.3., I.2.4.1., I.2.4.4. pontjai értelmében per-, és igénymentes.
5. **Használó** nyilatkozik és egyben kötelezettséget vállal, hogy a **Projekt** fenntartási időszaka alatt az **Ingatlant** kizárólag a **Projekt** megvalósítása céljára, illetve a jelen szerződéses jogviszony teljes időtartama (lásd III.2. pont) alatt a **Projekt** célokkal összhangban kerékpáros szolgáltatások nyújtása céljára, a rendeltetésének megfelelően használja, birtokolja és hasznosítja.
6. **Használó** tudomásul veszi, hogy az **Ingatlanon** folytatott tevékenysége gyakorlásához szükséges hatósági engedélyek beszerzéséről maga köteles gondoskodni, valamint azok beszerzésével járó valamennyi költséget viselni köteles.
7. A **Használó** a jelen szerződés által jogosulttá válik a használat tárgyát képező **Ingatlan** birtoklására, használatára, hasznosítására, hasznai szedésére. A **Használó** a jelen szerződés aláírásának időpontjától kezdve viseli az Ingatlannal kapcsolatos terheket.
8. **A szerződés hatálybalépése, időtartama**
9. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen Szerződés 2021. december 15. napján lép hatályba.
10. **Felek** megállapodnak továbbá (a Szerződés I.2.4.2. pontjában foglaltakra figyelemmel), hogy a jelen Szerződést a hatályba lépése napjától kezdődően 2036. december 31.napjáig tartó határozott időre kötik. A szerződés időtartama (15 év) megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: **Nvtv**.) 11. § (10) bekezdése szerinti előírásoknak.
11. **A használati díj**
12. **Felek** megállapodnak, hogy **Használó** az **Ingatlan** használatáért a IV.2. pontban meghatározott használati díjat fizet.

A **Felek** megállapodnak, hogy az Ingatlan használati díja a teljes bérleti időszakra **összesen a teljes 15 évre 40.576.500,- Ft + 0 Áfa**, ezért tárgyi Áfa mentesen történik a számla kiállítása. A **Használatba adó** e tevékenysége vonatkozásában nem tartozik áfa kör alá. A teljes használati díjról a számlát a **Használatba** **adó a használat 6. évének első napján állítja ki és küldi meg a Használó részére.**

1. A **Felek** rögzítik, hogy az **Ingatlan** fenntartásával, üzemeltetésével felmerülő közüzemi költségek (víz, gáz, villany, szemétszállítás stb.) viselésére kizárólagosan a **Használó** köteles, az általa a szolgáltatókkal megkötésre kerülő közüzemi szerződések alapján azzal, hogy ezen szerződések fennállását, illetve azon tényt, hogy a **Használónak** az **Ingatlan** tekintetében közüzemi díjhátraléka nem keletkezett, a jelen jogviszony hatálya alatt legalább évente, a tárgyév december 31. napjáig a **Használatba adó** felé, írásban igazolni köteles.
2. **Birtokbaadás**

1. **Felek** rögzítik, hogy a **Használatba adó** az **Ingatlant** a jelen megállapodás hatályba lépése napján adja **Használó** birtokába.

2. **Felek** a birtokbaadásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítésre kerül a birtokbaadás ténye és az **Ingatlan** műszaki állapota, valamint a közműórák adatai, állásuk. A kárveszély viselése a birtokbaadással száll át **Használóra**.

1. **A Használatba adó jogai és kötelezettségei**
2. A **Használatba adó** a jogviszony teljes időtartamára a **Ptk.** 6:332 § bekezdéseiben foglalt és egyéb irányadó szabályai alapján biztosítja a az **Ingatlan** rendeltetésszerű használatát a **Használó** számára. A **Használatba adó** kötelezettséget vállal arra, hogy a jogviszony ideje alatt az **Ingatlant** harmadik személynek használatba, illetve bérletébe – semmilyen formában – nem adja, illetve harmadik személy bejutását nem teszi lehetővé, továbbá a jogviszony teljes időtartama alatt szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs és nem lesz olyan joga az **Ingatlanon**, amely **Használó** birtoklását, avagy az **Ingatlan** rendeltetésszerű használatát korlátozná vagy kizárná.
3. **Használatba adó** az **Ingatlan** használatát és birtoklását a jogviszony időtartama alatt bármikor a **Használó** zavarása nélkül, és előzetesen egyeztetett időpontban jogosult ellenőrizni. Amennyiben a **Használatba adó** az ellenőrzés során azt észleli, hogy a **Használó**, avagy vele egy tekintet alá eső más személy az **Ingatlant** rongálja, a céljával ellentétesen, avagy nem megfelelő célra használja, úgy **Használót** köteles írásban, legalább 15 (tizenöt) napos határidővel felszólítani a jogellenes illetve szerződésellenes cselekmény abbahagyására. Amennyiben **Használó** jogellenes cselekményét határidőn belül nem szünteti meg, úgy **Használatba adó** jogosult **Használónak** az **Ingatlanra** vonatkozó további használati és birtoklási jogát egyoldalú és azonnal végrehajtható nyilatkozatával megtiltani vagy felfüggeszteni.
4. A **Használatba adó** köteles megadni az Ingataln felújításához szükséges nyilatkozatokat, felhatalmazásokat, stb. a **Használónak**, illetve a jelen megállapodás [VII](#Ref69833913).[1](#Ref69833901). pontja szerinti – **Használó** által megnevezett – kivitelező szervezetek, illetve közreműködő alvállalkozóik részére a szükséges hatósági engedélyek (pl.: közműmunkálatok, behajtási engedélyek, közterületfoglalás, stb.) megszerzésének elősegítése érdekében.
5. **A Használó jogai és kötelezettségei**
6. **Használó** – a **Projekt** megvalósítása keretein belül – jogosult és köteles az **Ingatlan** saját költségén történő felújítására. A **Használó** a **Projekt** műszaki megfelelőségének biztosítása érdekében köteles műszaki ellenőr szakember felügyeletét igénybe venni. A **Használó** jogosult a kivitelezést, illetve a műszaki ellenőrzést végző szakemberek **Ingatlanon** kijelölt munkaterületre történő bejutását biztosítani. A **Használatba adó** felhatalmazza a **Használó** megbízott képviselőjét, hogy a felújítás időszakában a munkaterületet a kijelölt vállalkozók számára átadja, illetve tőlük átvegye. A **Használó** által megvalósítandó minden munkálathoz a **Használó** saját hatáskörben jogosult az egyes vállalkozók kiválasztására.

1. A **Használó** jogosult a Szerződés fennállása alatt az **Ingatlant** zavartalanul, rendeltetésszerű állapotban birtokolni, használni, hasznosítani (bérbe, használatba, üzemeltetésbe adni) és hasznait szedni.
2. **Használó** köteles az **Ingatlan** használatát a jogviszony teljes időtartama alatt folyamatosan, a jó gazda gondosságával kezelni.
3. A **Használó** köteles az **Ingatlan** karbantartásáról, állagának megóvásáról folyamatosan gondoskodni.
4. **Használó** a használat során keletkezett – a **Használót** terhelő – károkat köteles megszüntetni és **Használatba adót** értesíteni, ha a **Használatba adót** terhelő munkálatok szükségessége merülne fel. Az ennek elmaradásából eredő károkért a **Használó** kizárólagosan felel.
5. **Használó** köteles az általa az **Ingatlanon** megvalósuló felújításhoz esetlegesen szükséges hatósági és egyéb engedélyeket beszerezni.
6. Használó köteles az Ingatlan felújítását követően az Ingatlanra vonatkozóan épületbiztosítást kötni és azt Használatba adó részére bemutatni.
7. Használó köteles a használat teljes tartama alatt az Ingatlan használatával kapcsolatos közmű- és egyéb díjakat megfizetni.
8. **A használat átengedése**

1. A fenntartási időszak alatt: **Felek** megállapodnak, hogy **Használó** az Inagatlant **és** harmadik személy részére bérlet, avagy más jogcímen használatba adni kizárólag a **Használatba adó** és amennyiben szükséges a **Támogató** előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult azzal, hogy a harmadik személy is köteles a jelen szerződésben foglaltak megtartására. A Szerződésben foglalt egyéb jogok és kötelezettségek harmadik személy részére történő átruházása kizárólag a **Támogató** előzetes írásbeli beleegyezésével gyakorolható.

2. A fenntartási időszakon túl: **Használó** **Ingatlant** harmadik személy részére bérlet vagy más jogcímen használatba adni kizárólag a **Használatba adó** előzetes írásbeli hozzájárulása alapján jogosult.

3. A VIII.1. pontban rögzített időszak alatt a **Használó** részére megadott hozzájárulások a jelen megállapodás teljes időszakára feljogosítják a **Használót** az adott harmadik személlyel történő megállapodáskötésre.

1. **Értéknövelő beruházások, fenntartás és karbantartás**
2. **Használó** köteles az **Ingatlan** állagát megóvni és rendszeresen karbantartani.
3. A különböző javítási munkálatok, egyedi berendezések, felszerelések pótlása, illetve a rendes elhasználódás miatti karbantartás a **Használó** kötelezettsége és költsége.
4. A **Használó** az **Ingatlanban** az igazoltan általa okozott bármilyen kárért teljes, azonnali és feltétlen kártérítési felelősséggel tartozik. A kártérítés kérdéseiben a Ptk. az irányadó. Károkozás esetén a **Használó** köteles az igazolt teljes kárt, **Használatba adó** felhívására és az abban foglalt (de 30 napnál nem rövidebb) határidőben megtéríteni, illetve a biztosító útján azt folyamatba helyezni. A **Használó** közvetett károk megtérítésére nem kötelezhető.
5. **Felek** megállapodnak, hogy **Használó** jogosult és köteles a jelen Szerződés I.3. pontja szerinti **Támogatási Szerződés** és **Projekt** keretében, a támogatási összeg felhasználásával, illetve saját költségén és **Használatba adó** anyagi hozzájárulása nélkül a IV.3. pont szerinti Ingatlanon lévő épületrészt, a jelen Szerződés *2. számú* elválaszthatatlan mellékletét képező **Műszaki Leírás** szerinti tartalommal felújítani, legkésőbb a **Támogatási Szerződés** illetve annak esetleges módosításai értelmében a **Projekt** fizikai befejezése napjáig.
6. A **Felek** kifejezetten megállapodnak és rögzítik, hogy amennyiben **Használó** a IV.3. pont szerinti Ingatlan felújítási munkálataival legkésőbb 2022. december 31. napjáig egyáltalán nem vagy nem teljes mértékben készül el, úgy az jelen Szerződés tekintetében bontó feltételnek minősül, ahogyan az Ingatlan üzemeltetésének, a **Használó** érdekkörében felmerülő okból bekövetkező, évi 120 (egyszázhúsz) napot meghaladó szünetelése is. A **Felek** ezekben az esetekben is közös megegyezéssel kialakítandó egyedi elszámolást alkalmaznak, aminél figyelemmel kell lenniük a jogtalan előnyben részesítés tilalmára.

5.1 A **Felek** kifejezetten megállapodnak és rögzítik, hogy a jelen Szerződés I.3. pontjában részletezett **Támogatási Szerződés** és **Projekt** teljesítésével és megvalósításával felmerülő költségek kizárólagosan a **Használót** terhelik.

5.2 A Szerződés I.2.4.2. pontjaiban foglaltak alapján a Felek rögzítik, hogy a **Használatba adó**, mint az **Ingatlan** tulajdonosa, nem részesülhet a **Projekt** révén jogtalan előnyben. A **Használó** által a Projekt keretében elvégzett felújítási munkák (lásd műszaki leírás) jellegüknél fogva értéknövelő hatásúak, amit a Használó idegen ingatlanon történő beruházásként valósít meg és a beruházási értéket a műszaki átadás átvétel időpontjában értékesít a **Használatba adó** részére. Mivel az értékesítés összege (**Projekt átadási érték**) megegyezik a teljes szerződéses futamidőre vetített Használati díj összegével, ezért nem értelmezhető a **Használatba adó** jogalap nélküli előnyszerzése.

5.3 A **Felek** a jelen szerződés szerinti határozott időtartamú (15 év) Használati jog ellenértékét – a IV/1. pontnak megfelelően – bruttó **40.576.500,- Ft** összegben határozzák meg egyezően a **Projekt átadási érték**ével. A Felek úgy állapodnak meg, hogy a **Projekt** **átadási értékét** a **Használatba adó** a 15 évre szóló kizárólagos használat biztosításával ellentételezi a **Használó** részére, melyről a IV/1. pont szerint számlát állít ki. A Projekt átadási értékéről a számlát a Használó a használat 6. évének első napján állítja ki és küldi meg a Használatba adó részére. Ezzel a **Felek** között egymás irányába azonos mértékű, ugyanazon jogviszonyból származó fizetési kötelezettség keletkezik. A **Felek** közöttaz elszámolásra beszámítással kerül sor, amihez a **Használó** a **Projekt** **átadási értékről** kiállítja a hatályos jogszabályoknak megfelelő számláját a **Használatba adó** felé, Használatba adó pedig a 15 évre szóló használatról állít ki számlát. A **Felek**nek a fentiek értelmében egymással szemben – amennyiben a jelenleg hatályos áfa szabályok és a **Használó** státusa nem változik – azonos mértékű fizetési kötelezettsége keletkezik, amit beszámítással – pénzmozgást nem igénylő módon – rendeznek.

1. **Felek** megállapodnak, hogy a jelen Szerződés IX.4. pontjában foglaltakon túl, az **Ingatlanon** felújítást vagy értéknövelő beruházást végezni **Használó** kizárólag a Használatba adó a költségviselés kérdésére is kiterjedő – előzetes engedélye alapján jogosult. **Felek** megállapodnak, és **Használó** tudomásul veszi, hogy a **Használatba adó** jelen pont szerinti, külön okiratba foglalt írásbeli, előzetes hozzájárulása nélkül végzett bármely beruházás ellenértékének megtérítésére igényt semmilyen jogcímen nem tarthat, ideértve a jogalap nélküli gazdagodást is.
2. **Felek** úgy kötelesek bármely elvégzendő karbantartási, felújítási munkákat elvégezni, hogy az a másik fél használatát a szükséges mértéket meghaladóan ne akadályozza; ezek idejét előzetesen egyeztetni kötelesek.
3. **Kapcsolattartás**

Amennyiben jelen Szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a **Felek** kapcsolattartásra az alábbi személyeket jelölik ki:

A **Használatba adó** részéről:

név: Holovits György Huba

cím: 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

tel, fax: +36 84 540-330

e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

A **Használó** részéről:

név: […]

cím: […]

tel, fax: […]

e-mail: […]

Az itt meghatározott **Felek** személyében történő változás esetén a **Felek** kötelesek haladéktalanul értesíteni egymást.

1. **Értesítési szabályok**
2. Az összes, a jelen **Szerződés**t érintő értesítést, felszólítást, figyelmeztetést, észrevételt, vagy kifogást a kijelölt kapcsolattartó írásban (a megadott e-mail címeken) nyújtja be az észlelt, vagy közölni akart információk bekövetkezése után legfeljebb 2 (két) munkanapon belül. A szóbeli közlés csak akkor érvényes, ha azt 1 (egy) munkanapon belül írásban a kijelölt kapcsolattartó megerősítette.
3. **Felek** a Szerződést érintő kommunikációval összefüggő dokumentumnak a levélben, vagy személyesen átadott, nyomtatott formában, képviselők által aláírt dokumentumokat fogadják el érvényesnek.
4. **A Szerződés megszűnése**
5. A jelen Szerződés a **Felek** között az alábbi esetekben szűnik meg:
* a határozott idő lejártával akként, hogy a tovább használattal a jogviszony határozatlan idejűvé alakítására nincs mód, azt a **Felek** a jelen szerződés aláírásával kifejezetten és visszavonhatatlanul kizárják;
* a **Felek** közös megegyezésével;
* az Ingatlan megsemmisülésével;
* rendkívüli felmondással;
* a jogszabályban előírt más esetben.
1. **Felek** (a Szerződés I.2.3. és I.2.4.2. pontjaiban foglaltakra tekintettel) megállapodnak, hogy a jelen Szerződés tekintetében a rendes felmondás és az elállás gyakorlásának jogát kifejezetten és visszavonhatatlanul kizárják. A **Felek** az 5 (öt) éves **Fenntartási Időszak** alatt kizárólag vis maior körülményekre visszavezethető módon gyakorolhatják a megszüntetési jogot. Amennyiben bármelyik Fél ez utóbbi rendelkezéssel ellentétesen gyakorolja a megszüntetési jogot, úgy a Ptk. 6:142. §-a alapján a szerződésszegéssel a másik félnek okozott kárt köteles megtéríteni. A szerződésszegő fél mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa.
2. A **Használatba adó** rendkívüli felmondással azonnal megszüntetheti a jelen **Szerződés**t amennyiben:
* a **Használó** a Szerződésből eredő lényeges kötelezettségeit megszegi és azt írásbeli felszólításra, póthatáridőn belül sem orvosolja;
* a **Használó** az **Ingatlant** rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, s a jogellenes használattal a **Használatba adó** írásbeli felszólítására sem hagy fel;
* **Használó** az **Ingatlant** a **Használatba adó** hozzájárulása nélkül harmadik személy használatába adja;
* **Használó** a jelen Szerződés lényeges rendelkezéseit egyéb módon súlyosan és igazoltan megszegi és a szerződésszegést a **Használatba adó** felszólítására, kellő határidő biztosítása ellenére sem orvosolja.
1. A **Használó** a **Használatba adónak** küldött írásbeli felmondással jelen Szerződést rendkívüli felmondással jogosult felmondani, amennyiben:
* a **Használatba adó** jelen szerződés lényeges rendelkezését megszegi, aminek eredményeképpen a **Használó** nem tudja rendeltetésszerűen használni az **Ingatlant**, és az ilyen szerződésszegés orvosolatlan marad a **Használó** értesítésének **Használatba adó** általi kézhezvételét követő 30 (harminc) nappal;
* a **Használatba adó** a jelen Szerződés lényeges rendelkezéseit súlyosan megszegi.
1. A **Használó** – bármilyen okból és bármelyik fél részéről kezdeményezett – jogszerűen gyakorolt rendkívüli felmondás vagy a jelen Szerződés más okból történő megszűnése esetén csereingatlanra, cserehelyiségre, illetve elhelyezésre nem tarthat igényt. Ez utóbbi szabály nem zárja ki, hogy a **Használó** a maradványérték erejéig kártalanítási igénnyel lépjen fel a **Használatba adóval** szemben tekintettel arra, hogy a Szerződés I.2.4.2. pontjában foglaltak szerint a **Használatba adó**, mint az **Ingatlan** tulajdonosa a **Projekt** révén a Szerződés megszüntetésével sem részesülhet jogtalan előnyben (vagyis köteles megtéríteni a **Használó** részére az egyéb módon nem ellentételezett **Maradványérték**et).
2. A jelen Szerződés határozott időtartamának a végén történő megszűnésekor a **Használó** köteles a Projekt keretében felújított **Ingatlant** rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban vissza-, illetve átadni.
3. Amennyiben a jelen Szerződés bármely okból történő megszűnésének időpontjában az **Ingatlan** jogszerűen harmadik személy használatában áll, úgy a megszűnés napjával **Használó** – a **Használatba adó** ellenkező tartalmú írásbeli tájékoztatása hiányában – köteles a jogviszonyt felmondani. Ennek hiányában **Használó** a **Használatba adó** felé a harmadik személy **Használóval** egyetemlegesen felel.
4. Amennyiben a jelen szerződés szerinti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a **Használó** köteles a jogviszony megszűnésének időpontjáig az **Ingatlant és a** hozzá tartozó területrészt kiüríteni, azt elhagyni, az **Ingatlant** valamennyi alkotórészével és tartozékával együtt, ideértve a **Projekt** keretében megvalósult beruháézást is tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a **Használatba adónak** visszaadni. A **Használó** az **Ingatlanból** illetve a hozzá tartozó területrészen megtalálható, a tulajdonát képező ingóságokat – az **Ingatlan** állagának a sérelme nélkül – legkésőbb a jogviszony megszűnésének napján köteles elvinni, eltávolítani.

9. Amennyiben a jelen szerződés szerinti jogviszony bármilyen okból a projekt fenntartási időszakában (a használat 1-5 évében) szűnik meg, a **Felek** az Ingatlan felújítási munkálatainak **Maradványértéke** vonatkozásában **Használatba adó** általi megtérítése tekintetében közös megegyezéssel kialakítandó egyedi elszámolást alkalmaznak, aminél figyelemmel kell a **Feleknek** lenniük a jogtalan előnyben részesítés tilalmára.

10.1 Amennyiben a jelen szerződés a projekt kötelező fenntartási időszakát követően, azaz a használat 5. évét követően szűnik meg a Használónak felróható okból történő rendkívüli felmondással, úgy a Használó a maradványértékre nem tarthat igényt.

10.2. Amennyiben a jelen szerződés a projekt kötelező fenntartási időszakát követően, azaz a használat 5. évét követően szűnik meg a Használatba adónak felróható okból történő rendkívüli felmondással, úgy a Használó a felújításban megtestesülő használati díjnak a használati időből visszalévő arányos könyv szerinti maradványértékre igényt tarthat.

1. **Vegyes és záró rendelkezések**
2. **Felek** rögzítik, hogy **Használatba adó** magyarországi székhellyel rendelkező Önkormányzat, melynek képviseletére és jelen Szerződés aláírására Holovits György Huba polgármester korlátozás nélkül jogosult, figyelemmel Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete …….. számú határozatában foglaltakra is.
3. **Felek** rögzítik, hogy **Használó** magyarországi székhellyel rendelkező civil szervezet és a jelen szerződést aláíró képviselője jogszerűen képviseli a szervezetet és rendelkezik a jelen szerződés aláírásához szükséges felhatalmazással, továbbá ügydöntő szervei hozzájárulásával bír a szerződés megkötéséhez. **Használó** kijelenti továbbá, hogy csőd-, avagy felszámolási eljárás alatt nem áll és a jelen Szerződés aláírásához nem szükséges harmadik személy vagy hatóság jóváhagyása.
4. **Használó** nyilatkozik továbbá, hogy az Nvtv. 3. § (1) bek. c) pont ca)-cc) alpontok szerinti átlátható (civil) szervezetnek minősül, melynek igazolására jelen Szerződés *II. számú* mellékleteként csatolja átláthatósági nyilatkozatát (**3. sz. Melléklet – Átláthatósági Nyilatkozat**).
5. **Használatba adó** nyilatkozik, hogy az Nvtv-ben foglaltak szerint jelen Szerződés megkötésének akadálya nincs.
6. **Használó** az Nvtv. 11. § (11) bekezdésében foglaltakra figyelemmel vállalja, hogy (a) a hasznosításra vonatkozó szerződésben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti; b) az átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja, c) a hasznosításban - a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

**Használó** tudomásul veszi, hogy a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződést a hasznosításba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

1. **Felek** kijelentik, hogy a jelen Szerződésben foglaltak maradéktalan és szerződésszerű teljesítéséhez szükséges fokozott együttműködési kötelezettséggel és a folyamatos kapcsolattartás szükségességével tisztában vannak. Ennek megfelelően **Felek** kifejezetten vállalják a fokozott együttműködési kötelezettség teljesítését, és ennek keretében kötelezik magukat a jelen Szerződés alapján, avagy egyébként a feltételek teljesüléséhez szükséges bármely jognyilatkozat vagy jogcselekmény haladéktalan megtételére, amennyiben az a jelen Szerződés céljával vagy tartalmával, illetve a **Felek** bármelyikének a másik fél előtt ismert szándékával egyezik.
2. A **Felek** tudomásul veszik és hozzájárulnak, hogy a jelen Szerződés teljesítése során egymás törvényes képviselői és a teljesítésbe bevont munkavállalóik, közreműködőik személyes adatait a jelen jogviszonyból eredő, illetőleg ahhoz kapcsolódó jogszabályi kötelezettségei teljesítése érdekében, az információs önrendelkezési jogról és az információs szabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezései szerint kezelik, illetve kezeljék.
3. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Nvtv., és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezései az irányadók.
4. Jogvita esetére a **Felek** a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (**Pp**.) 27. § (1)-(6) bekezdésében foglalt rendelkezésekkel összhangban kikötik a hatásköri szabályok figyelembevétel a Siófoki Járásbíróság, illetve a Kaposvári Törvényszék kizárólagos illetékességét.
5. Jelen szerződésben foglaltakat Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testüelte …/2021. (XII.14.) Kt. Számú határozatával jóváhagyta.

Jelen Szerződést a felek, mint akaratukkal és a tényekkel mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

1. sz. melléklet: Ingatlan körülírása

2. sz. melléklet: Műszaki leírás

3. sz. melléklet: a Használó Átláthatósági Nyilatkozata

Balatonföldvár, 2021……………………..

|  |  |
| --- | --- |
| ……………………………………….. | ……………………………………….. |
| Balatonfüred Város Önkormányzata | Magyar Kerékpáros Szövetség |
| **Használatba adó** képviseletében | **Használó** képviseletében |
| Holovits György Huba | dr. Princzinger Péter Gábor |
| polgármester | elnök |

 **2. sz. melléklet:**

**Műszaki Leírás**

TERVEZÉSI PROGRAM

A tervezés során kívánalom a létesítmény beazonosítható legyen, mint Balaton-parti kerékpáros turisztikai pont. Az Étv. 2. § 1. pontja szerinti akadálymentesség szempontjára figyelemmel az Étv. 31. § (1) bek. d) pontjában foglaltak alapján a tervezési feladat során biztosítani kell a BB 365 Szolgáltató Központ, mint közhasználatú építmény mindenki számára biztonságos és akadálymentes megközelíthetőségének követelményét.

A Nyugati Strand Rákóczi Ferenc utcára nyíló bejárata egy kb. 50X8,5 méter befoglaló méretű, 40 ~~20~~ év körüli korú, beton szerkezetű, hőszigetelés nélküli épület északi ~~keleti~~ végén keresztül nyílik. Ebben az épületben több önálló, külön bejáratú helyiség található. Ezen helyiségek közül az épület nyugati végén található szélső egység képezi a tervezés tárgyát. Az épületbe a kialakításra kerülő funkciót úgy kell betervezni, hogy az az utcafronton ne befolyásolja a homlokzat viszonylag egységes kialakítását, ugyanakkor biztosítsa a 365 napos üzemeltethetőséget. A tervezési egységen belül egy külön bejáratú vizesblokkot is ki kell alakítani öltözővel, zuhanyzóval, WC blokkal. Az egységnek a Balaton felé minél nagyobb üvegfelületekkel kell rendelkeznie. A tervezés részét képezi az épület végében található gazdasági bejárati rész zárt, de átjárható udvarrésszé alakítása fedett kerékpártároló kialakítása mellett. A közművek a helyszínen rendelkezésre állnak.

Általános funkcionális leírás:

A BB 365 Szolgáltató Központok célja a Balaton környékén mozgó kerékpáros turisták kiszolgálása az alábbi funkciókon keresztül:

- információs iroda,

- kerékpárszerviz,

- kerékpár kölcsönző,

- kerékpár-alkatrészek és kiegészítők árusítása,

- sportitalok és ételek árusításának lehetősége,

- szociális blokk,

- szervízoszlop elhelyezése,

- e-bike töltési lehetőség.

Tekintettel a kerékpáros szezon időtartamára, az épületet fűthető módon kell kialakítani. Az éjszakai órákon kívül teljes nyitva tartást feltételezve. Az épületeket lehetőleg úgy kell kialakítani, hogy a szociális blokk külön beléptetéssel nyitvatartási időn kívül is használható legyen. Az épületen belül tárolandó nagy értékű eszközökre való tekintettel biztosítani kell a biztonságos tárolás (riasztórendszer) lehetőségét.

Részletes feladat meghatározás:

- Az üzlethelyiség közműellátása a Strand üzemeltetője felől megoldandó.

- A szerkezetek megválasztása során az energiatakarékosság kiemelkedő szempont kell

legyen.

Helyiségek funkcionális leírás:

* Információs iroda funkciónak való meglelés:

kb. 1 m2 pultfelület (lehet beépített vagy szabadon álló) Kb. 3 m2 felületű prospektus tartó fal (francia, A5, A4 méretű fakkokkal)

kb. 1 m3 térfogatú zárt prospektus tartó szekrény ízléses és funkcionális elhelyezésére alkalmas.

* Kerékpár kölcsönző funkció pontosítása:

kb. 30 db kerékpár belső helyszínen, kb. 30 db kerékpár külső helyszínen való tárolásának lehetősége, elektromos kerékpár töltési lehetőség belül 10 db kerékpár egyidejű töltése, kívül 5 db kerékpár egyidejű töltése

* Szervíz funkció:

irodával, külön kézmosóval

* Szociális blokk:

zuhanyzó, WC-k (legalább 1 akadálymentesített), mosdók, takarítószer raktár, öltöző zárható öltözőszekrényekkel.

* Kerékpár-alkatrészek és kiegészítők forgalmazása:

kb. 3 m2 akasztós-polcos falfelületet kialakítása

kb. 1 m3 tároló szekrény kapacitást kialakítása

* Sportitalok- ételek árusítása:

szendvics- és italhűtő elhelyezésének, elektromos ellátásának biztosítása

hagyományos, pohár mosásnak eleget tenni tudó mosogatósor és/vagy pohármosó gép betervezése továbbá automata kávéfőző, vízforraló csatlakozási lehetőségei

épületen kívül egy alkatrész, egy ital és egy étel automata elhelyezésének, csatlakozási lehetőségeinek megtervezése

MŰSZAKI LEÍRÁS

Helyszín, meglevő állapot:

A Nyugati Strand Rákóczi Ferenc utcára nyíló bejárata egy kb. 50X8,5 méter befoglaló méretű, 20 év körüli korú, beton szerkezetű, hőszigetelés nélküli épület keleti végén keresztül nyílik. Ebben az épületben több önálló, külön bejáratú helyiség található. Ezen helyiségek közül az épület nyugati végén található szélső egység képezi a tervezés tárgyát. A közművek a helyszínen rendelkezésre állnak.

Tervezett állapot:

A tervezett Szolgáltató Központ a fent említett területen kerül kialakításra. A nyugati oldalról nyílik a Fogadótér, mely nagyméretű homlokzati üvegfalakkal nyitott a Balaton, a Strand felé. Ebben a helyiségben kerül elhelyezésre az információs pult, pihenő rész, illetve önálló térrészben a szerviz és kerékpártároló. Innen nyílik az iroda is. A nyugati oldalról nyílik egy előtéren keresztül az öltözőblokk, férfi mosdó-wc, valamint az akadálymentes mosdó-wc. Az épület nyugati oldal mellett kerül kialakításra a „napvitorlákkal” fedett nyílt kerékpártárló. Az udvar az utca felől és a Strand felől lekerítésre kerül, de mindkét kerítésrészen nagyméretű, kétszárnyú kapu készül. Az utca felől készül az új, a Szolgáltató Központot megjelelő totemoszlop. A homlokzati nyílászárók hőhídmentes alumíniumból készülnek, hőszigetelt üvegezéssel. A belső falak gipszkarton falak fém vázon, az álmennyezetek szintén. A padlóburkolatok a technikai helyiségekben felületkeményített beton, máshol nagy kopásállóságú gresslap, illetve csúszásmentes gress. A kültérben beton térkő burkolat készül. A falburkolatok a vizes helyiségekben csempe, máshol diszperzit falfestés. A belső ajtók fém tokkal, fa ajtólapokkal készülnek.

Az épület fűtésére és használati melegvíz ellátására levegő-víz hőszivattyús rendszer készül. Az épületben erős és gyengeáramú rendszerek készülnek. Az épületen belül 10 db e-bike kerékpár töltése biztosított a szerviz-tárolóban, a kültérben, szabad hozzáféréssel 6 db töltése biztosított. Az épületben riasztórendszer, valamint külső kamerás vagyonvédelmi rendszer, tűzjelző rendszer készül. Az informatika számára strukturált vezetékhálózat készül fal fix csatlakozási lehetőségekkel, valamint az egész épületet és környezetét lefedő nyílt wifi hálózat.

**3. sz. melléklet**

**a Használó Átláthatósági Nyilatkozata**