

Hasznosítási szerződés

mely létrejött

egyrésztől **Nagykőrös Város Önkormányzata** (szh.: 2750 Nagykőrös, Szabadság tér 5. képviselőjében eljár: Dr. Czira Szabolcs polgármester), mint tulajdonos

másrészről a **Nagykőrösi Kinizsi Football Club** (szh.: 2750 Nagykőrös, Ceglédi u. 26.) képviselőjében eljáró Rónaszéki Lajos elnök, mint használó

között az alábbi feltételekkel, helyen és időben.

1. Nagykőrös város kizárólagos tulajdonát képezi a nagykőrös belterület 254 hrsz-ú, 10 ha 0875 m² alapterületű, természetben a Nagykőrös, Ceglédi u.26. szám alatti kivett sporttelep megnevezésű ingatlan.

Jelen szerződés az ingatlanon található alábbi sportlétesítményekre vonatkozik:

Fedett lelátó, labdarúgó edző pálya, labdarúgó versenypálya, futópálya, gondnoki lakás és kiszolgáló helyiségek létesítményei és kapcsolódó területrészek.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes azonban a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Nagykőrös Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 18/2013. (V.31.) sz. önkormányzati rendelet rendelkezései vonatkoznak rá. Az ingatlan nemzeti vagyonnak és korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyonnak minősül.

Használó kijelenti és szavatol, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdése szerinti kritériumoknak megfelel és átlátható szervezetnek minősül.

2. A használó az ingatlan és a sportlétesítményeket megtekintett és műszakilag ismert állapotban veszi át tekintettel arra is, hogy eddig is használta, annak birtokában volt jelen szerződés aláírását megelőzően, arra tulajdonosi engedéllyel bír Tulajdonos a 140/2014.(XII.18.) önkormányzati határozat alapján. Tulajdonos pályázatot írt ki az ingatlan használatára, hasznosítására, amelyet használó megnyert. Jelen szerződés mindezek szerint a Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének/2016.(.....) önkormányzati határozata szerinti felhatalmazás alapján jött létre.
3. A tulajdonos az ingatlan 1. pontban leírt sportlétesítményeinek használatát átengedi a használónak azzal, hogy a létesítményt kizárólag **sportcélú (és sportcéllal összefüggő) tevékenység céljából** használhatja a sport cél mint közfeladat ellátásához szükséges mértékben. A működtetés során a nagykőrösi labdarúgó sport fenntartása, és működtetési lehetőségének folyamatos biztosítása mint cél érdekében köteles használó eljárni. Az ingatlanon folytatott tevékenységre vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartásáért és az üzemeltetéshez szükséges engedélyek meglétéért a használó felel.
4. A használó a felajánlott használati jogot elfogadja, és az ingatlant a sportlétesítménnyel együtt- melyben a sporttevékenységet eddig is folytatta- hasznosításra átveszi. Az átvételről a Felek jegyzőkönyvet és az ingatlanról valamint az összes létesítményről valamennyi tartozékot feltüntető vagyonleltárt vesznek fel, amelyben az ingatlan állapotát hitelt érdemlően - fotókkal is - rögzítik. A jegyzőkönyv és a vagyonleltár jelen szerződés **1.-2. sz. mellékletét** képezi.
5. A Felek rögzítik, hogy az ingatlan átadására-átvételére- tekintettel a 2. pontban jelzett jelenlegi birtokállapotra is nincs szükség azonban az ingatlan állapotát Felek a 4. pontban meghatározott módon rögzítik.

Használó köteles az ingatlanrészt és a sportcélú létesítményeket a határozott idő lejártával vagy a szerződés megszűnése esetén a 4-5. pont szerinti állapotnak mindenben megfelelő állapotban átadni tulajdonosnak haladéktalanul de legalább 5 azaz Öt napon belül. A szerződés megszűnésekor a felek 4-5. pont szerinti kritériumoknak megfelelő jegyzőkönyvet kötelesek felvenni.

A jegyzőkönyvben a felek szükség esetén rögzítik azon helyreállítási, javítási kötelezettségeket, amelyek a használót terhelik. A használó köteles helyreállítási kötelezettségének a jegyzőkönyvben megjelölt határidőben, de legfeljebb az elvégzendő munkák teljesítéséhez szokásosan szükséges időn belül eleget tenni. Amennyiben a használó a helyreállítási kötelezettségét határidőben nem teljesíti, a tulajdonos jogosult azt a használó költségére elvégezni.

Amennyiben a használó a ingatlan visszaadására vonatkozó kötelezettségét a tulajdonos írásbeli felhívása ellenére sem teljesíti a felhívásban megjelölt póthatáridőben, úgy a tulajdonos jogosult a használó költségére és kárveszélyére az ingatlant maga kiüríteni, a ingatlant lezárni illetve saját céljaira birtokba venni.

A használó a jelen szerződés aláírásával a tulajdonost a fentiek szerint meghatározott eljárásra kifejezetten felhatalmazza.

6. A használat átengedése **ingyenesen** - azonban a sportcélú folyamatos hasznosítás érdekében és a jelen pontban meghatározott költségek használó általi viselése mellett - történik és **15 azaz tizenöt éves - határozott- időtartamra szól 2031. június 30-ig**. Felek ugyanakkor egyező akarattal rögzítik, hogy az ingatlannal és a sportcélú létesítményekkel kapcsolatos minden költséget, - így különösen, de nem kizárólagosan - közüzemi költségeket, adókat és biztosítási és egyéb szolgáltatási vagy más díjakat továbbá az állagmegóváshoz szükséges valamennyi karbantartási, felújítási és helyreállítási költséget használó köteles viselni. A használó az ingatlan használatával összefüggésben felmerülő közüzemi díjakat ezen szerződés érvényességének időtartama alatt közvetlenül a szolgáltató felé egyenlíti ki, ennek érdekében közvetlenül köt szolgáltatási szerződést a szolgáltatóval, illetve fenntartja a már megkötött és hatályban lévő szerződéseit. Azon költségeket amelyek vonatkozásában a használó önálló szerződéssel nem rendelkezik a tulajdonos számla ellenében hárítja át a használóra.

A használó köteles tulajdonos írásbeli felszólítására az őt terhelő költségek megfizetését 5 azaz Öt napon belül igazolni. Amennyiben a használó ezen igazolási kötelezettségének nem tesz eleget vagy a költségek megfizetésével késedelembe esik tulajdonos jogosult **két** havi az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő költségeknek megfelelő összegű óvadék megfizetését írásban követelni. Amennyiben használó az óvadékot illetve az elmaradást nem fizeti meg tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnal hatállyal felmondani. Az óvadékot a tulajdonos ez esetben a szerződés hatálya alatt fenntartja. Az óvadék az ingatlannal kapcsolatos költségelmaradások és károk megfizetésére használható fel. A felhasznált óvadékot a használó köteles az eredeti összegre kiegészíteni tulajdonos írásbeli felszólítására 15 azaz Tizenöt napon belül. Amennyiben használó az óvadékot nem egészíti ki tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnal hatállyal felmondani. A fel nem használt óvadékkal a Felek elszámolnak a szerződés megszűnése esetén.

A használati időszak tulajdonos egyoldalú döntése alapján egy alkalommal legfeljebb 5 azaz Öt évvel meghosszabbítható abban az esetben amennyiben a használó valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

7. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a tulajdonos az írásbeli felkérésére a használó köteles tájékoztatást adni a sportlétesítmény hasznosításáról és annak tapasztalatairól valamint az ingatlan és a sportcélú létesítmények állapotáról.
8. A használó az ingatlanban bármilyen átalakítást, változtatást, felújítást csak a tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet. Felek félreértések elkerülése érdekében rögzítik, hogy hatósági jogkörben kiadott engedélyek vagy hallgatólagos tudomás az írásbeli jelen pontban írt tulajdonosi hozzájárulást nem pótolják. A használó az esetleges beruházásai megtérítésére csak akkor tarthat igényt, ha erről tulajdonossal előzetesen írásban megállapodott. A jogosulatlanul – tulajdonosi hozzájárulás nélkül - végzett átalakítási munkák esetén a használó a tulajdonos felszólítására köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
9. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy szerződéses jogviszony során keletkezett vitás kérdéseket bármelyik fél kezdeményezésére 15 napon belül megkísérlik egyeztető tárgyaláson rendezni. Ennek eredménytelenségét követően fordulhat 30 napon belül bármelyik fél jogorvoslatért az illetékes hatósághoz.
10. A tulajdonos szavatol, hogy az ingatlan megfelel a jelen szerződésben foglaltaknak, valamint 3. személynek nincs az ingatlanrészre vonatkozó olyan joga, amely a használót a rendeltetésszerű használatban korlátozza vagy megakadályozza.
11. Felek rögzítik, hogy a pályázathoz csatolt igazolások szerint a használónak sincs az ingatlannal, annak eddig használatával kapcsolatos köz-, közmű-, vagy egyéb tartozása.
12. A tulajdonos kiköti, hogy a használó az ingatlant csak a rendeltetésének és jelen szerződésnek megfelelően használhatja, harmadik személy használatába nem adhatja- kivéve 23. pont- a tulajdonos engedélye nélkül meg nem terhelheti, át nem alakíthatja, de köteles saját költségére jó gazda módjára karbantartani.
13. A tulajdonos a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a használó kötelezettségeinek teljesítését a tevékenység zavarása nélkül ellenőrizheti. A használó az ellenőrzést tűrni köteles.

Elsősorban havária helyzetek elhárításának és az ellenőrzési jog biztosítása céljából a használó köteles az ingatlan kulcsainak egy készletét a szerződéskötéssel egyidejűleg a tulajdonosnak lezárt borítékban átadni.
14. A tulajdonos követelheti a rendeltetés- vagy szerződés ellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. Amennyiben az ilyen használat tovább folyik, vagy az abbahagyás követelése sem vezetne célra jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja és kártérítést követelhet a használótól.
15. A használó kötelezettsége az ingatlan használatával kapcsolatosan megállapított hatósági (tűzrendészeti, egészségügyi, köztisztasági, környezetvédelmi, közbiztonsági) előírások megtartása.
16. A használó köteles biztosítani az élet és vagyonvédelemre, a munka- és tűzvédelemre vonatkozó szabályok haladéktalan betartását. Minden a hasznosítás kapcsán harmadik személyeknek okozott bármilyen kárért a használó felelős és köteles szükség esetén tulajdonos helyett ezekért felszólítás esetén haladéktalanul helyt állni.

17. Amennyiben a használó vagy az érdekkörébe tartozó személyek egyéb magatartása szolgál a felmondás alapjául, a tulajdonos köteles a használót - a következményekre figyelmeztetéssel - a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra írásban felszólítani. A tulajdonos a felmondás alapjául szolgáló magatartás folytatása vagy megismétlése esetén jogosult a szerződést azonnali hatállyal írásban felmondani. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, ha a kifogásolt magatartás olyan súlyos, hogy a tulajdonostól a szerződés fenntartását nem lehet elvárni. A tulajdonos a jelen szerződésben egyébként már meghatározottakon kívül akkor is jogosult azonnal hatállyal felmondani a szerződést, ha a használó ellen jogerős végzéssel elrendelt felszámolási eljárás vagy csődeljárás indul.
18. A használó köteles a folytatott tevékenységére és a saját ingóságaira valamint az ingatlanra vonatkozóan vagyon- és személybiztosításokat megkötni. Felek rögzítik, hogy a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó érvényes vagyonbiztosítással rendelkezik, amelynek díját a használó köteles számla ellenében kézhezvételt követő 8 napon belül tulajdonosnak megfizetni.
19. A használó köteles biztosítani a létesítmény állagmegóvását, a napi karbantartást a saját költségére.
20. A használó köteles a tulajdonost értesíteni, ha a tulajdonost terhelő munkálatok - amelyek kizárólagosan az épületek szerkezeti állékonyságát és használhatóságát veszélyeztető hibák kijavítása - szükségessége merül fel és köteles megengedni, hogy a tulajdonos azokat elvégezze, továbbá a károk elhárításához szükséges intézkedéseket tegye. Az értesítés elmulasztásából eredő károkért a használó a felelős.
21. A használó köteles a tervezett munka megkezdése előtt a másik felet előzetesen és írásban a munkálatok megkezdése előtt kellő és elvárható időben értesíteni.
22. Amennyiben bármelyik fél a szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan vagy jelentős mértékben megszegi a másik felet megilleti az azonnali felmondás joga, ha írásbeli felszólításra- az általa megjelölt határidőn belül- szerződéses partnere a szerződésszegést teljes körűen nem orvosolta.
23. A tulajdonos- a szerződés időtartamára- átruházza a használóra az ingatlanon található gondnoki lakás hasznosításával járó jogokat és kötelezettségeket azonban a gondnoki lakást az egyesület kizárólag a tulajdonos által írásban előzetesen jóváhagyott módon hasznosíthatja. Jelen szerződést használó nem jogosult semmilyen módon átruházni, vagy abból eredő jogait engedményezni vagy megterhelni. Használó semmilyen követelését nem jogosult beszámítani tulajdonossal szemben. A használó semmilyen egyéb módon nem jogosult más harmadik személyeknek az ingatlant használatba adni.
24. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésben a Civil Törvény, a Ptk. és a 2004. I. tv (A sportról) rendelkezéseit kell alkalmazni.
25. A jelen szerződés a szerződés kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható. Nem minősül a szerződés módosításának az, ha az egyik szerződő fél nem él a szerződésben biztosított valamely jogával, vagy jogait a másik félre kedvezőbb módon gyakorolja. Az ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.

26. A felek az esetlegesen felmerülő jogvitánál kikötik a Nagykőrösi Járás Bíróság vagy hatáskörtől függően a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.

27. Szerződést aláíró felek kijelentik és szavatolnak, hogy rendelkeznek az általuk képviselt fél jóváhagyásával jelen szerződés megkötésére. Az önkormányzati tulajdonú sportcélú létesítmények hasznosítását célzó, ezen szerződést a szerződő felek képviselői, mint az általuk képviselt szerv szerződéskötési akaratával mindenben megegyezőt írják alá.

Nagykőrös, 2016

Dr. Czira Szabolcs
polgármester
Nagykőrös Város Önkormányzat
tulajdonos

Rónaszéki Lajos
elnök
Nagykőrösi Kinizsi Futball Club
használó

Ügyvédi észrevételek átmentve 1. pont m2 kivételével, és pluszba beírva a lejárati dátumot.