

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) és Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testületének Nagykőrös város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 11/2021. (VI.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) alapján,

egyrészt a **KÖVA-KOM Nonprofit Zrt.** (székhelye: 2750 Nagykőrös, Lőrinc pap u. 3., képviseli: Vozárné Ragó Ildikó vezérigazgató) továbbiakban, mint **Vagyonkezelő**,

másrészt a **Magyar Kulturális Örökség Alapítvány** (székhelye: cégjegyzékszáma:, adószáma:, képviseli:), továbbiakban, mint **Üzemeltető**,

együttes említésük esetén: Felek között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

Üzemeltető kérelmére, Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (...) önkormányzati határozata alapján kerül sor jelen megállapodás megkötésére.

II. A megállapodás tárgya:

1. Vagyonkezelő üzemeltetés céljából átadja üzemeltetőnek a nagykőrösi 0755/2 hrsz-ú, természetben a Nagykőrös, Pálfái-Bánom dűlő 8. szám alatt található, egyéb épület megnevezésű – a Nagykőrös Város Önkormányzat (a továbbiakban: tulajdonos) kizárólagos tulajdonát képező, a vagyonkezelő vagyonkezelésében lévő – „Aréna” ingatlant (a továbbiakban: Aréna vagy ingatlan) amely egy ... m² alapterületű fa építmény és az alatta található földterület az 1.sz. mellékletben jelöltek szerint.

2. Vagyonkezelő az ingatlant üzemeltetésre az Üzemeltetőnek átadja, Üzemeltető azt átveszi. Az átadás-átvételtől a Felek jegyzőkönyvet és az ingatlanról, valamint az összes létesítményről, valamennyi tartozékról feltüntető vagyonleltárt vesznek fel, amelyben az ingatlan állapotát hitelt érdemlően – fotókkal is – rögzítik. A jegyzőkönyv és a vagyonleltár jelen megállapodás 2. és 3. számú mellékletét képezi.

3. A tulajdonos szavatol, hogy az ingatlan megfelel a jelen megállapodásban foglaltaknak. Az Üzemeltető tudomásul veszi, illetve tudomással bír arról, hogy az ingatlan hasznosíthatósága korlátozott a vonatkozó jogszabályok, helyi jogszabályok és egyéb előírások szerint. Az ingatlan NATURA 2000 besorolású területen található. Az ingatlan hasznosítását annak állapota is akadályozza, az jelenleg életveszélyes és teljes felújításra szorul.

III. A megállapodás időtartama

Jelen megállapodás **2023. május 15. napjától 2038. május 14 napjáig** tartó, határozott időtartamra jön létre, amely a lejáratot követően további 5 évre meghosszabbítható, amennyiben üzemeltető részéről rendelkezésre áll a meghosszabbításra vonatkozó kifejezett szándéknyilatkozat, és a megállapodásban vállalt kötelezettségeket, és feltételeket maradéktalanul teljesíti.

IV. Üzemeltetési díj

A szerződő felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján az üzemeltetésbe adás díjmentesen történik, azonban az Üzemeltető köteles viselni minden költséget és a kárveszélyt is jelen megállapodás hatálya alatt az ingatlannal kapcsolatosan.

V. Felek jogai és kötelezettségei:

1. Üzemeltető az ingatlant kizárólag kulturális célú tevékenység céljából használhatja és hasznosíthatja. Eltérő hasznosítás kizárólag a Tulajdonos előzetes írásbeli engedélyével lehetséges. Felek közös célja a település életében kultúrtörténeti és építészeti szempontból is kiemelt jelentőséggel bíró épület megmentése, valamint a kulturális lehetőségek javítása, ezért kölcsönösen együttműködésre törekednek egymással.

2. A Vagyonkezelő az ingatlant azzal adja üzemeltetésbe, hogy az ingatlant az Üzemeltető felújítja oly módon, hogy ez eredeti Aréna kialakítástól jellegében és lényegében nem térhet el, továbbá biztosítja az Aréna tartós megmaradását és látogathatóságát, majd ezt követően a későbbiekben gondoskodik az állagmegóváról.

3. Üzemeltető köteles az ingatlan egészének, valamint a felépítményeknek a karbantartását, állagmegóvását folyamatosan, a jó gazda módjára ellátni. Üzemeltető köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet és balesetvédelmi, közegészségügyi és minden egyéb hatósági és jogszabályi előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő – jogszabályban előírt károk megfizetéséről.

4. Az ingatlanon folytatott tevékenységére vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartásáért és az üzemeltetéshez szükséges engedélyek meglétéért az Üzemeltető felel, de az esetlegesen szükséges szakhatósági engedélyekhez és/vagy azok feltételeinek megteremtéséhez a Rendeletben előírtak az irányadók.

Üzemeltető a vonatkozó tűzvédelmi, munkavédelmi és egyéb előírások betartásáért maga felelős, vagyonvédelméről és megfelelő vagyon- és felelősségbiztosítás megkötéséről, engedélyek beszerzéséről, bejelentések megtételéről maga köteles gondoskodni.

5. Üzemeltető az ingatlanban bármilyen átalakítást, változtatást, felújítást csak a Tulajdonos/a Vagyonkezelő előzetes írásbeli hozzájárulásával és annak folyamatos felügyelete mellett végezhet. Felek rögzítik, hogy hatósági jogkörben kiadott engedélyek vagy hallgatólagos tudomás az írásbeli jelen pontban írt tulajdonosi hozzájárulást nem pótolják. Az Üzemeltető az esetleges beruházásai megtérítésére kizárólag akkor tarthat igényt, ha erről tulajdonossal előzetesen írásban megállapodott és ha ehhez tulajdonos írásban hozzájárult. A tulajdonos és a Vagyonkezelő semmilyen beruházás, felújítás, gazdagodás megtérítésére nem köteles, semmilyen jogcímen velük szemben igény nem érvényesíthető, amelyet Üzemeltető jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul vesz, A jogosulatlanul – tulajdonosi hozzájárulás nélkül – végzett átalakítási munkák esetén az Üzemeltető a tulajdonos felszólítására köteles az eredeti állapotot helyreállítani és az okozott károkat megtéríteni.

6. Felek kijelentik, hogy az üzemeltetés során felmerülő minden olyan kérdésben, amely az ingatlan infrastrukturális karbantartása, felújítása, fejlesztése stb. során az adott ingatlan értéknövekedését, meglévő állapota hosszútávú javulását eredményezi, felek előre egyeztetik. Üzemeltető vállalja, hogy az Aréna felújítására elképzeléseit, határidőket és menetrendet is tartalmazó terveit legkésőbb 6, azaz hat hónapon belül a tulajdonos és a Vagyonkezelő elé terjeszti írásban. A beruházások előkészítéséről, megvalósításáról Felek minden esetben előre, írásban állapodnak meg. A felújítási kötelezettség határideje: 2026. december 31.

7. Vagyongkezelő kiköti, hogy az üzemeltető az ingatlant a rendeltetésének és a jelen megállapodásnak megfelelően használhatja, azt követően, amint annak életveszélyes állapotát megszüntette, ugyanakkor harmadik személy használatába nem adhatja. Üzemeltető az ingatlant a tulajdonos/Vagyongkezelő engedélye nélkül meg nem terhelheti, át nem alakíthatja.

8. Az ingatlanban, valamint az azon található felépítményben bekövetkezett bármilyen károsodás az Üzemeltető felelősségi körébe tartozik, tehát a kárveszélyt teljes egészében viseli üzemeltető.

9. Tulajdonos/Vagyongkezelő jogosult – a szerződés tartalmával összefüggésben – az ingatlan üzemeltetését, állapotát, a beruházások, munkálatok kivitelezését ellenőrizni, és észrevételeit, kifogásait írásban megtenni.

10. A Vagyongkezelő köteles tőrni, hogy üzemeltető az ingatlant a szükséges – előzetesen egyeztetett és jóváhagyott módon jelen szerződés 4. sz. mellékletben meghatározott útvonalon/útvonalakon - mértékben megközelítse, melynek során Üzemeltető a tőle elvárható gondossággal köteles eljárni, az okozott kárt köteles megtéríteni.

11. A Vagyongkezelő köteles az ellenőrzési jogosultság és a hozzájárulási kötelezettség gyakorlása során csak a szükséges legkisebb mértékben zavarni az üzemeltetőt jogainak és kötelezettségeinek ellátásában.

VI. A szerződés megszűnése:

1. Vagyongkezelő jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

a) a Vagyongkezelőnek az Üzemeltető felé a jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői kötelezettségek elmulasztása vagy megszegése miatt írásban tett figyelmeztetése – az abban előírt határidőig – eredménytelen marad;

b) az üzemeltető által elvégzett beruházások, munkálatok kivitelezéséhez az abban meghatározott hozzájárulási kötelezettség kérését elmulasztja;

c) az üzemeltető az ingatlant nem funkcionális célokra használja;

d.) a felújításra vonatkozó V/6. pontban meghatározott írásbeli elképzeléseit és terveit a meghatározott formában nem terjeszti elő,

e.) üzemeltető bármely fizetési kötelezettségével késdelembe esik és azt felszólításra sem teljesíti,

f.) amennyiben az Üzemeltető a tulajdonos, illetve Vagyongkezelő jelen szerződés szerinti előzetes írásbeli hozzájárulásaiban megszabott feltételeket, határidőket megszegi.

2. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a szerződés megszűnésével egyidejűleg az ingatlant rendeltetésszerű használatra alkalmas, az eltelt időhöz igazodó állapotban, leltár szerint a tulajdonosnak visszaszolgáltatja. Üzemeltető semmilyen jogcímen nem illeti meg megtérítési igény, valamint nem illeti meg az elvitel joga sem.

VII. Egyéb rendelkezések

1. Amennyiben bármelyik fél a megállapodásba foglalt kötelezettségét súlyosan vagy jelentős mértékben megszegi, a másik felet megilleti az azonnali felmondás joga.
2. Jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.
3. A jelen megállapodás kizárólag írásban, a felek közös megegyezésével módosítható. Nem minősül módosításnak az, ha az egyik fél nem él a megállapodásban biztosított valamely jogával, vagy a jogait a másik félre kedvezőbb módon gyakorolja. Az ilyen egyoldalú engedményekre a másik fél nem hivatkozhat.
4. Kapcsolattartás és értesítések. Szerződő felek a szerződéssel kapcsolatban felmerülő ügyek elintézéséhez, folyamatos kapcsolattartásra az alábbi személyt jelölik ki.

Üzemeltető részéről:

Név, beosztás:

Telefonszám:

E-mail:

Tulajdonos részéről:

Név, beosztás:

Telefonszám:

E-mail:

Vagyonkezelő részéről:

Név, beosztás:

Telefonszám:

E-mail:

5. Amennyiben Szerződés másképpen nem rendelkezik, az értesítéseket, hozzájárulásokat, felhívásokat és felszólításokat írásba kell foglalni és a Felek címére vagy a bármely Fél által a másik Félnek megküldött értesítésben megjelölt címre kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt személyes kézbesítés, tértivevényes ajánlott levél, vagy futárszolgálat útján. Valamennyi, a másik Félnek szóló értesítést, felszólítást, nyilatkozatot, stb. annak jogi kötőerejétől függetlenül el kell juttatni a másik Fél jelen fejezet szerinti email címére is. A tértivevényes ajánlatott levél útján megküldött küldeményt, a tértivevényen szereplő napon kell megérkezettnek tekinteni. A visszaérkezett küldeményt a második kézbesítési kísérletet követő 5 (öt) nap elteltével kell kézbesítettnek tekinteni.

6. A felek megállapodnak, amennyiben az Üzemeltető adataiban bármilyen változás bekövetkezik, az Üzemeltető köteles a vagyonkezelő részére, a változás bekövetkezését követő 15 naptári napon belül írásban bejelenteni.
7. A Szerződés (beleértve annak mellékleteit is) tartalmazza a Felek között a Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött teljes megállapodást, és felülír minden a Felek között korábban a Szerződés tárgyát képező jogviszony vonatkozásában létrejött megállapodást. A Szerződéshez csatolt valamennyi melléklet a Szerződés részét képezi azzal, hogy a mellékletek és a Szerződés rendelkezései közötti esetleges eltérés esetén a Szerződés rendelkezései az irányadók.
8. Ha a Szerződés valamely részét érvénytelennek nyilvánítják vagy a Szerződés valamely rendelkezése a továbbiakban nem alkalmazható, akkor a Szerződés fennmaradó rendelkezései változatlan formában továbbra is fennmaradnak és az alkalmazandó jog által megengedett legteljesebb mértékig alkalmazandók.
9. A felek az esetlegesen felmerülő jogvitánál kikötik a Nagykőrösi Járás Bíróság vagy hatáskörtől függően a Budapest Környéki Törvényszék kizárólagos illetékességét.
10. Megállapodást aláíró felek kijelentik és szavatolnak, hogy rendelkeznek az általuk képviselt fél jóváhagyásával jelen megállapodás megkötésére és az általuk képviselt szerv megállapodás megkötési akaratával mindenben megegyezőt írják alá.

Nagykőrös, 2023. április ...

.....
KÖVA-KOM Nonprofit Zrt.
Vozárné Ragó Ildikó
vezérigazgató

.....
Magyar Kulturális Örökség Alapítvány

Záradék:

Jelem megállapodást Nagykőrös Város Önkormányzat Képviselő-testülete .../2023. (IV. ...) önkormányzati határozatával jóváhagyta.

Nagykőrös, 2023.

dr. Czira Szabolcs
polgármester