

Üzemeltetési szerződés

mely létrejött *egyrésztől* **Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviselőiben: dr. Hoffmann Tamás polgármester) mint tulajdonos (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

másrészről **Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.** (székhely: 1113 Budapest, XI. Bocskai út 39-41., cégjegyzékszám: 01-09-912983, képviselőiben Kocsis Sándor ügyvezető igazgató), mint Üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**) között alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

I. Preambulum

1./ A Felek megállapítják, hogy Budapest XI. kerület **314/156. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott 30.472 m² térmértékű alapul szolgáló telekingatlan (továbbiakban: **Alap**) a Tulajdonos kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi, melyet terhel szolgáló telekként a Budapest XI. kerület **314/156/A** hrsz. alatt felvett „sportcsarnok” megnevezésű, 4607 m² alapterületű, természetben 1112 Budapest, Kánai út 2. szám alatt található felépítményi ingatlan (a továbbiakban: a **Sportcsarnok**) javára bejegyzett épület fennálltaig hatályos földhasználati jog, valamint Budapest XI. kerület **314/156/B.** hrsz. alatt felvett „egyéb épület” megnevezésű, 738 m² alapterületű, természetben 1112 Budapest, Kánai út 2. szám alatt található felépítményi ingatlan (továbbiakban: **Egyéb épület1**) javára bejegyzett épület fennálltaig hatályos földhasználati jog) illetve valamint Budapest XI. kerület **314/156/C.** hrsz. alatt felvett „egyéb épület” megnevezésű, 435 m² alapterületű, természetben 1112 Budapest, Kánai út 2. szám alatt található felépítményi ingatlan (továbbiakban: **Egyéb épület2**) javára bejegyzett épület fennálltaig hatályos földhasználati jog. A Sportcsarnok, Egyéb épület1 és Egyéb épület2 ingatlan kizárólagos tulajdonosa - egyezően a Budapest XI. kerület 314/156 hrsz.-ú alapul szolgáló telekingatlannal - szintén Tulajdonos, akinek tulajdonjogát a 2018. március hó 1. napján jegyezte be a Kormányhivatal konstitutív hatályú aktusával. (bejegyző határozat kelte)

Az Alap, a Sportcsarnok és az Egyéb épület1, valamint Egyéb Épület2 ingatlanok együttesen Sportlétesítmény (továbbiakban: **Sportlétesítmény**).

2./ A Sportlétesítményen található ingóságokról, vagy építményi szempontból ideiglenesnek minősülő felépítményekről a Tulajdonos leltárt vett fel, amit jelen szerződéshez csatolnak a Felek 1. számú melléklet megnevezéssel.

3./ A leltár a Sportlétesítmény eltakart részeire, avagy különleges szakértelmet igénylő alkatrészeire (pl uszodagépészet), vagy kellékeire, tartozékaira nem terjed, és nem is terjedhet ki.

4./ Tulajdonos tájékoztatja Üzemeltetőt, hogy a Sportlétesítmény tekintetében a korábbi tulajdonos által megkötött üzemeltetési szerződés áll fenn a HOLDESCO Ingatlanhasznosító Kft-vel.

Fentiek kapcsán szerződő felek rögzítik, hogy 2018. február hó 21. napján egymással a tulajdonosi jogok gyakorlásáról megállapodást kötöttek, amely megállapodás szerint Tulajdonos Üzemeltetőt felhatalmazta - az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan és egyéb önálló ingatlanként bejegyzett felépítmények tekintetében - a tulajdonosi jogok gyakorlására, nevezetesen arra, hogy helyette és nevében a tulajdonost illető jogokat – az elidegenítés és a megterhelés kivételével - teljes körűen gyakorolja, így különösen a jelzett ingatlanok tekintetében az aktuálisan fennálló jogviszonyokat (üzemeltetés, bérlet, egyéb szolgáltatás) rendes felmondással megszüntesse, illetve ezt meghaladóan az ingatlanok átadása – átvétele során működjék közre.

5./ Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága 104/GB/2018.(III.7.) számú határozatával javasolta, hogy a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonát képező – 1. pontban részletesen körülírt – ingatlanok üzemeltetési feladatait az Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft. lássa el. Erre tekintettel felkérte a Polgármestert, hogy a Tulajdonos sportcélú köz-és egyéb feladatainak ellátása érdekében 2018. április hó 10. napjától kezdődően határozatlan időre kössön szerződést az Üzemeltetővel, a 2011. évi CXCVI törvény 11. § (17) bekezdés b) pontja alapján versenyeztetés nélkül az 1. pontban jelzett sportcélú ingatlanok (Sportlétesítmény) üzemeltetésére és hasznosítására, jelen szerződésben írt feltételek mellett.

Az üzemeltetési szerződés jóváhagyására a Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 33/2012. (VI.6.) XI.ÖK rendelet 2. § (4) bekezdés és a 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete jogosult, amely a soron következő, 2018. április 19. napján tartandó ülésre kerül előterjesztésre. Amennyiben a Képviselő-testület jelen üzemeltetési szerződést nem hagyja jóvá, úgy az azonnali hatállyal megszűnik.

II. Az üzemeltetési szerződés célja és tartalma

1./ Jelen szerződésnek alapvető célja, hogy az Üzemeltető tevékenységével a Sportlétesítményt a Tulajdonos tömeg-, és iskolai sportcéljait megvalósítsa, ennek keretében a lakosság számára elérhető sportcélú szolgáltatásokat nyújtson, ami cél megvalósítása során a közfeladatok ellátása mindig minden körülmények között elsőbbséget kell élvezzen, minden egyéb, így különösen jövedelemszerzéssel járó tevékenységet ennek kell alárendelje, ennek körében az utóbbiból származó jövedelmet a köz- és közösségi feladatok ellátásának színvonalának javítására, annak megvalósítására köteles hiánytalanul fordítani Üzemeltető.

2./ Üzemeltető köteles a Sportlétesítmény rendeltetésszerű használatát folyamatosan biztosítani, így különösen annak tervszerű, folyamatos hasznosításának lehetőségét megteremteni a Tulajdonossal egyeztetett módon a II.1. pontban írt cél megvalósítása érdekében.

3./ Üzemeltető köteles a közmű szolgáltatóknál a mérőórákat nevére íratni, valamint a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges közüzemi szerződéseket saját nevére megkötöni. Jelen Üzemeltető előző üzemeltető kötelezettségeiért nem felel és nem áll helyt.

4./ Üzemeltető köteles az ingatlanok őrzéséről, takarításáról valamint nyitva tartásáról gondoskodni az alábbiak szerint:

- napi takarítás, nagytakarítás, rendezvények utáni eseti takarítás,
- a létesítmények közös tisztálkodó helyiségeinek tisztálkodási, higiéniai felszereléssel való ellátása,
- kültér, gyeprétegben tartása, fák, bokrok gondozása,
- a létesítmény nyitása, zárása, a létesítmény vendégeinek beléptetése.

Ennek körében köteles az Üzemeltető megfelelő számú, szakmailag képzett személyzetet biztosítani saját ügyintézésére és költségviselésére mellett.

5./ Jelen szerződés hatálya alatt Üzemeltető mindenkor felmérni tartozik, hogy a Sportlétesítmény üzemeltetése milyen körülmények, díjszabás, nyitva tartás, stb. mellett valósítható meg a célszerűség és hatékonyság követelményének figyelembevételével, ideértve az ott található helyiségek bérbeadásának, és egyéb módon történő időszakos hasznosításának lehetőségét is. A hasznosításról, ezen belül bérleti és egyéb használatra irányuló jogviszony megkötése tekintetében az Üzemeltető szabadon dönt, azonban öt évet meghaladó határozott

idejű szerződés megkötéséhez az Önkormányzat Gazdasági Bizottságának előzetes egyetértő határozata szükséges.

6./ Az Üzemeltető jogosult a fentiek alapján a Sportlétesítmény területén sportcélú üzemeltetési tevékenységet illetve sportrendezvényeket szervezni, valamint az ingatlanok rentábilis hasznosításának érdekében egyéb, - az oktatáshoz köthető – a Tulajdonos érdekeit nem károsító rendezvények, események szervezésére. Amennyiben hasznosítás során Üzemeltető nem az előzőekben meghatározott célú rendezvény tartására kíván szerződést kötni, a rendezvény jellege az Önkormányzat érdekeit semmiképp nem sértheti, és ehhez a Gazdasági Bizottság előzetes döntése szükséges.

7./ Az Üzemeltető elvárható gondossággal köteles eljárni az üzemeltetés körébe tartozó élet és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról illetve betartásáról az oda belépő harmadik személyek vonatkozásában is, ennek körében köteles házirendet kialakítani, és a látogatók számára jól érzékelhető módon azt közszemlére is tenni.

8./ Az Üzemeltető köteles minden olyan ügyben Tulajdonos érdekében eljárni – haladéktalan intézkedést igénylő eseménykor külön utasítás nélkül is -, amely során vagy eredményeképpen a Tulajdonost előre látható módon károsodástól óvja meg.

9./ Az Üzemeltető a feladat ellátása során az ingatlanokat és annak tartozékait, az ingatlanokhoz tartozó berendezési tárgyakat, valamint a közüzemi szolgáltatásokat korlátozás nélkül használhatja, azonban rendeltetésellenes vagy indokolatlan mértékű használatból eredő károkért, többlet kiadásért teljes kártérítési felelősséggel tartozik. Az Üzemeltető a Tulajdonos utasításától csak abban az esetben térhet el, ha ezt Birtokos érdeke haladéktalanul megköveteli és Birtokos előzetes értesítésére már nincs mód.

10./ Az Üzemeltető köteles a Tulajdonost minden olyan körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amely a teljesítés eredményességét, kellő időre való elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért Üzemeltető felelősséggel tartozik.

11./ Üzemeltető az üzemeltetés jogát másra sem részben sem egészben nem ruházhatja át. Az Üzemeltető az üzemeltetési feladatok biztosítása körében harmadik személy (teljesítési segéd) közreműködését igénybe veheti. Üzemeltető az igénybe vett személyért úgy felel, mintha a rábízott ügyet maga látta volna el. Ezenfelül Üzemeltető a Tulajdonos hozzájárulása nélkül is jogosult és köteles harmadik személy igénybevételére, ha az a Tulajdonos károsodástól való megóvása érdekében szükséges. Ebben az esetben felelősség az igénybe vett személyért nem terheli, feltéve, ha bizonyítja, hogy e személy kiválasztása, utasításokkal való ellátása érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható.

12./ Az Üzemeltető köteles az ingatlanok rendeltetészerű használatára való alkalmasság fenntartására, így jogosult felújítási, karbantartási feladatok elvégzésére szerződéseket kötni. Az önálló műszaki vagy gazdasági egységként kezelhető feladatok tekintetében nettó 20 millió forint bekerülési összeg erejéig a saját költségvetési keretének terhére önállóan dönt, az ezt meghaladó költségű beruházások esetében azonban kizárólag előzetes Gazdasági Bizottság felhatalmazása alapján járhat el. A Gazdasági Bizottság előzetes engedélye minden esetben szükséges olyan átalakítások esetében, amelyek hatósági engedély kötelesek, vagy amelyek az ingatlanokban visszafordíthatatlan változásokat eredményeznek.

13./ A Tulajdonos köteles beszerezni az ingatlanok rendeltetésszerű üzemeltetéséhez és hasznosításához szükséges mindazokat az engedélyeket, amelyek beszerzése saját hatáskörbe tartozik valamint közreműködni Üzemeltetővel azon engedélyek beszerzésére és biztosítására, melynek Üzemeltető részéről történő beszerzése a Tulajdonos közreműködését kívánja.

14./ A Tulajdonos jelen szerződés hatálya alatt az üzemeltetést bármikor, akár helyszínen is ellenőrizheti, az által szükségesnek vélt dokumentumokba, számlákba, egyéb megalapozó iratokba betekinthet és ezekről bármikor másolati példányt kérhet.

15./ Ha Tulajdonos célszerűtlen vagy alkalmatlan utasítást ad Üzemeltető köteles erre őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmaradásából eredő károkért Üzemeltető a felelős. Amennyiben azonban Tulajdonos az utasítását írásban is megerősíti, úgy annak – Tulajdonos kockázatára történő végrehajtására Üzemeltető köteles, kivéve, ha azzal jogszabályt sértene vagy az, az élet és vagyonbiztonság veszélyeztetésére vezetne.

III. Pénzügyi feltételek

1./ Az Üzemeltető a Sportlétesítmény üzemeltetése ellentételezéseként **üzemeltetési díjra** jogosult, amit előzetesen kiállított és Tulajdonos részére megküldött alakilag és tartalmilag kifogástalan 15 napos fizetési haladékot tartalmazó számlája ellenében érvényesít.

2./ Az üzemeltetési díj a 2018-as év tekintetében (2018. december 31. napjáig) **bruttó 50.000.000,-Ft**, aminek tekintetében tulajdonos nyilatkozik, hogy ezen összeg - megfelelő költségvetési során – rendelkezésére áll, így folyósításának ilyen jellegű jogszabályi akadálya nincs.

A 2018-as érve szerződött üzemeltetési díj folyósítására a Tulajdonos az alábbi ütemezésben vállal kötelezettséget:

- 2018. április 19-ig: bruttó 25 millió
- 2018. szeptember 1-ig: bruttó 25 millió.

3./ A továbbiakra vonatkozólag Üzemeltető kijelenti, hogy a mindenkori éves költségvetési rendelet tervezetéhez elkészíti a soros év üzemeltetési és szolgáltatási költségtervét a folyamatos működtetés és hasznosítás biztosítása érdekében.

4./ Figyelemmel arra, hogy a Tulajdonos az állami költségvetés alrendszerét alkotó, ennél fogva közpénzekkel gazdálkodó szervezet, az Üzemeltető a Sportlétesítmény üzemeltetése és hasznosítása során hozzákerült pénzeszközöket köteles elkülönítetten, kizárólag ebből a célból fenntartott pénzügyi számlán kezelni. Továbbá Üzemeltető köteles pénzeszközeinek kezelését a számvitelről szóló a 2000. évi C. törvény előírásainak megfelelően szabályozni és működése során ezen szabályoknak megfelelően eljárni, illetve mindenkor a célszerűség, hatékonyság, takarékoság és átláthatóság követelményeinek megfelelően gazdálkodni.

5./ Az Üzemeltető kijelenti, hogy a tevékenysége során keletkező hasznot az ingatlan fenntartására, fejlesztésére köteles fordítani amelyről a májusban esedékes éves beszámoló keretében számol el Tulajdonos felé. Az Üzemeltető a társaság közhasznú nonprofit jellegéből

adóóan az eredménytartalékból és tárgyévi nyereségéből osztalékot nem fizet, így a tárgyévi adózott nyereség az eredménytartalékba kerül, Üzemeltető az eredményt visszaforgatja az ingatlanok fejlesztésébe. Üzemeltető tevékenységéről és gazdálkodásáról rendszeres beszámolási kötelezettséggel is tartozik a Tulajdonos, mint a társaság tulajdonosa felé az általa előírt mindenkor szokásos időben és módon.

IV. Felmondás

1./ A jelen szerződést bármelyik fél felmondhatja írásban, 90 napos határidővel. Amennyiben az Üzemeltető bármely, jelen szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegi, a Tulajdonos jogosult a jelen szerződés azonnali hatállyal, írásban felmondani.

2./ Üzemeltető a szerződést azonnali hatállyal kizárólag rendkívül súlyos szerződésszegés esetén mondhatja fel.

3./ Üzemeltető felmondása esetén a szerződés megszűnése után is köteles azonban a Tulajdonos érdekének védelmében a halaszthatatlan intézkedéseket megtenni addig, amíg a Tulajdonos az ügy intézésére nem képes.

4./ A szerződés bármely okból való megszűnésekor Üzemeltető köteles elszámolni és a Tulajdonosnak kiadni mindazt, amihez a szerződés teljesítése céljából vagy eljárása eredményeként jutott, míg a Tulajdonos köteles az Üzemeltető arányos hasznos és indokolt költségeit megtéríteni.

5./ Az Üzemeltető felmondása esetén az Alapítói utasítására a szerződéses viszonyt fenntartani köteles, azonban ha felmondása szerződésszegésre alapított azonnali hatályú felmondás, akkor az Alapító a szerződéses viszony fenntartására irányuló utasításával együtt a szerződésszegő állapot megszüntetésére is köteles.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag írták alá azzal, hogy az itt nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv vonatkozó szabályai irányadóak.

Budapest, 2018.

Tulajdonos képviselőjében
dr. Hoffmann Tamás polgármester A

Üzemeltető képviselőjében
Kocsis Sándor ügyvezető igazgató

2018 MAREC 20 Alulírott Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatalának jegyzője jelen okiratot ellenjegyzem 2018. 03. 23. napján

Alulírott Soltész Erika, mint Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Polgármesteri Hivatal Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóságának igazgatója a pénzügyileg ellenjegyzem 2018. 2018 MAREC 20. napján



Budapest Főváros XI. Kerület Újbudai Polgármesteri Hivatal
JEGYZŐI IGAZGATÓSÁG

JOGI CSOPORT

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest, Pf.10.

Web: www.ujbuda.hu

Hivatkozási szám: XII-160-8/2018

Városgazdálkodási Igazgatóság

Helyben

Büki László igazgató úrnak,
Tisztelt Igazgató Úr!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata, valamint az Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft. által – sportcsarnok üzemeltetése tárgyában – kötetendő, T. Igazgatóság előkészítésében megküldött szerződéstervezetet a rendelkezésemre álló iratanyag alapján a jogszerűség szempontjából felülvizsgáltam és annak alapján az alábbiakat véleményezem:

A kérdéses szerződéstervezethez nem került csatolásra a jogügylettel érintett ingatlanok tulajdoni lap másolata, valamint a tervezet 4. pontjában hivatkozott - korábbi tulajdonos által megkötött – üzemeltetési szerződés iratanyaga. Erre tekintettel véleményemet az Előkészítő által megküldött szerződéstervezet, valamint GB határozat alapján készítettem el.

Szerződéstervezet ad. 4. pont:

Az e pontban foglaltak szerint „ Tulajdonos tájékoztatja Üzemeltetőt, hogy a Sportlétesítmény tekintetében a korábbi tulajdonos által megkötött üzemeltetési szerződés áll fenn a HOLDESCO Ingatlanhasznosító Kft.-vel, azonban a Tulajdonos e tekintetben már korábban kellő okiratiság mellett felhatalmazást adott Kocsis Sándor úrnak, mint természetes személynek. „

Feni szövegezésből okszerűen következik annak ténye, hogy jelen reménybeli jogügylettel létrehozni kívánt üzemeltetési jogviszony mellett már fennáll egy ugyanilyen jogviszony ugyanezen ingatlanok tekintetében, azonban e kérdéses korábbi jogviszony továbbélésére, vagy megszüntetésére a szerződéstervezet nem rendelkezik.

Nem tűnik ki az e pontban megfogalmazottakból, hogy Kocsis Sándor úr mire kapott a korábbiakban felhatalmazást és az sem, hogy ez a felhatalmazás milyen összefüggésben áll a korábbi üzemeltetővel fennálló jogviszony tekintetében.

Az sem tisztázott kérdés, hogy mi a jogalapja annak, hogy Kocsis Sándor úr „, mint természetes személy „, kap felhatalmazást jelen jogügyletre vonatkozóan, nem is szólva arról a problémáról, hogy nem került meghatározásra a tervezetben az sem, hogy a felhatalmazás milyen jogügyletre, illetve milyen jognyilatkozat megtételére vonatkozik. Önmagában véve problémás lehet az, hogy Kocsis Sándor úr, mint az üzemeltető gazdasági társaság ügyvezetője köti meg a társaság nevében a kérdéses szerződést, ugyanakkor, mint természetes személy felhatalmazást kap valamilyen – a tervezetben nem meghatározott – jogcselekmény végzésére.

A szerződéstervezetből nem tűnik ki, - és az ezzel kapcsolatos iratanyag sem került megküldésre - , hogy ki volt a kérdéses sportlétesítmények korábbi tulajdonosa, és az sem állapítható meg, hogy ez a korábbi tulajdonos milyen tartalmú üzemeltetési szerződést kötött a HOLDESCO Kft.-vel, és, hogy ez a jogviszony milyen feltételekkel szüntethető meg a jogutód önkormányzat által.

A fentiekben jelzettekre figyelemmel feltétlenül tisztázni szükséges, hogy a korábbi sportlétesítmények tulajdonosa által kötött üzemeltetési szerződés milyen feltételekkel szüntethető meg és csak ennek ismertetésében köthető meg jogszerűen jogutód Önkormányzatunk által a kérdéses üzemeltetési szerződés.

Szerződéstervezet ad. 5. pont:

E szerződési pont ténybeli tévedést tartalmaz: nem a Gazdasági Bizottság köti meg a kérdéses üzemeltetési szerződést.

A Gazdasági Bizottság 104/GB/2018. (III. 7.) Határozatával a 33/2012. (VI. 6.)XI.ÖK. rendelet 10. § (8) bekezdésében foglalt átruházott hatáskör alapján javasolja, hogy a kérdéses – Önkormányzatunk tulajdonában álló – sportlétesítmények üzemeltetési feladatait az Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft. lássa el és ennek érdekében felkéri a Polgármestert az üzemeltetési szerződés megkötésére.

Budapest, 2018. március 21.

Tisztelettel:



DR. SOMOGYI ÁKOS

ügyvéd

1132 Budapest, Alig u. 10. 1.em.1.

tel: +36 1 349 4086, +36 30 941 5882

e-mail: asomogyi@t-email.hu

