

# Üzemeltetési szerződés

## -Tervezet -

1020

mely létrejött egyrészről

**Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzata** (székhely: 1113 Budapest, Bocskai út 39-41., képviselő: dr. Hoffmann Tamás polgármester, adószám: 15511001-2-43, bankszámlaszám: 11784009-15511001-00000000) mint birtokos (a továbbiakban: a **Birtokos**)

másrészről

**Újbuda Sportjáért Nonprofit Kft.** (székhely: 1113 Budapest, XI. Bocskai út 39-41., cégjegyzékszám: 01-09-912983, adószám: 20139294-2-43, képviselő: Kocsis Sándor ügyvezető igazgató), mint Üzemeltető (a továbbiakban: az **Üzemeltető**)

között a **70/2011. (II. 24. XI. ÖK** és a **152/2011. (IV. 21.) XI. ÖK** határozat alapján, Budapest Főváros IX. Kerület Újbuda Önkormányzata **7/2011./III. 2./XI. ÖK** számú rendelete értelmében a Képviselő-testület xxx határozatával a Birtokos Üzemeltető sport- és egyéb feladatainak ellátása érdekében szerződést köt Üzemeltetővel a 2007. CVI tv. az állami vagyonról 24 § (2) bek. a. és c. pontja alapján versenyeztetés nélkül az 1. pontban megjelölt sportcélú ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

### I. Preambulum

Felek megállapítják, hogy jelen időpontban

1. a Budapesti 1. számú körzeti Földhivatalnál vezetett ingatlan-nyilvántartásban Budapest XI. kerület 3972 helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett sportcsarnok” megnevezésű, 13711m<sup>2</sup> alapterületű, természetben 1117 Budapest, Hauszmann Alajos út 5. szám alatt található ingatlan (a továbbiakban: a **Sportcsarnok**) a Magyar Állam 1/1 arányú tulajdonában és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) (székhely: 1111 Budapest, Műegyetem rkp. 3.) kizárólagos vagyonkezelésében áll. Birtokos kijelenti, hogy az ingatlan közte, mint vevő és a BME, mint vagyonkezelő között 2010. 08. 09. napján adásvételei szerződés jött létre, amelynek rendelkezéseire tekintettel Birtokos 2010. 09. 06. napjától az ingatlan kizárólagos birtokosa. Az adásvételei szerződés szerint Birtokos a birtokba adást követő 5 évig az ingatlan sportcélú funkciójának fenntartására köteles.
2. a XI. Kerületi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában áll az ingatlan-nyilvántartásban 44525/3 helyrajzi szám alatt felvett, természetben 1116 Budapest, XI. kerület, Kővirág sor 113. szám alatt található, 9969 m<sup>2</sup> alapterületű, „kivett sporttelep” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: a **Sporttelep**) valamint az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi – a Kelen Sport Club Egyesület tulajdonában lévő 44525/4 helyrajzi számú ingatlanon jogerős használatba vételi engedéllyel rendelkező összesen 588 m<sup>2</sup> alapterületű 44525/4/A helyrajzi számú kétszintes összkomfortos Klubépület felépítmény (a továbbiakban: **Klubépület Felépítmény**). Az Önkormányzat tájékoztatásul közli, hogy közte és Kelen Sport Club Egyesület között 2006. május 22. napján valamint a 2008. márciusában létrejött szerződések alapján az Egyesület a Klubépület Felépítmény 338 m<sup>2</sup> alapterületű I. számú épületszárny részének kizárólagos használója.

3. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy 2011. július 01. napjával Üzemeltető az ingatlanokban birtokba lépett (1. számú melléklet, Birtokbaadási jegyzőkönyv – Hauszmann úti Sportcsarnok és 2. melléklet Feljegyzés - Hunyadi úti Sporttelep). A Hauszmann úti Sportcsarnok teljes körű átadására az előző üzemeltető Zsombolyai Kft. (székhely: 1113, Budapest, Zsombolyai utca 5. sz., cégjegyzék szám: 01-09-723211 adószám:13197232-2-43) nevezett jegyzőkönyv aláírásától számított 30 napon belül köteles. Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy az ingatlanokhoz tartoznak az ingatlanok vagyoneleltárában szereplő berendezések és felszerelések jelen megállapodás melléklete a Hunyadi úti Sporttelep tárgyi eszköz leltára (3. számú melléklet), a Hauszmann úti Sportcsarnok tárgyi eszközeit legkésőbb a teljes körű átadáskor veszi át Üzemeltető előző üzemeltetőtől. Rögzítik továbbá, hogy a Hauszmann úti Sportcsarnok étterem és a hozzá tartozó helyiségek, valamint 8 darab teniszpálya és tartozékaira határozott időre (2011. július 01. napjától 2011. október 01. napjáig szóló időtartamra) **614/GB/2011 (VII. 7)** és **615/GB/2011 (VII. 7)** számú Gazdasági Bizottsági határozattal bérleti szerződést kötött.
4. Üzemeltető köteles a közműszolgáltatóknál a mérőórákat jelen szerződés aláírásától számított 8 napon belül nevére íratni, valamint a sportlétesítmények üzemeltetéséhez szükséges közüzemi szerződéseket saját nevére megkötni. Vállalja, hogy ezen közüzemi szerződések szerint a közüzemi szolgáltatók részére vagy az előző üzemeltető számára elszámolás alapján a szolgáltatási díjat esedékességig megfizeti 2011. július 01. napjától kezdődően. Jelen üzemeltető előző üzemeltető kötelezettségeiért nem felel. Előző üzemeltető Zsombolyai Kft. által eszközölt beruházások és karbantartások garanciájának érvényesítésére az előző üzemeltető engedményezése alapján Üzemeltető jogosult. Az engedményezésről a kötelezetteket írásban tájékoztatni kell, ami az előző Üzemeltető kötelessége.
5. Birtokos kijelenti, hogy az 1. pontban szereplő ingatlanok rendeltetésszerű használatának biztosításáról gondoskodni kíván, illetve gondoskodni köteles.

## **II. Szerződési jogok és kötelességek**

Birtokos az ingatlanok üzemeltetésére és hasznosítására szerződést köt Üzemeltetővel. Erre figyelemmel Üzemeltető, Birtokos érdekében és képviselőjében

1. Jogosult a fentiekben megjelölt ingatlanok területén sportcélú üzemeltetési tevékenységet illetve sportrendezvényeket szervezni, valamint az ingatlanok rentábilis hasznosításának érdekében egyéb a Birtokos érdekeit nem sértő rendezvények, események szervezésére,
2. köteles és jogosult az ingatlanok rendeltetésszerű használatára való alkalmasság fenntartására, így felújítási, karbantartási feladatok ellátására (az 1.a. pontban szereplő ingatlan szükséges karbantartási és felújítási munkálatait a Vagyongazdálkodási Igazgatóság Beruházási osztálya előzetesen felmérte (4. számú melléklet Feljegyzés a Bp. XI. Hauszmann A. u. 5. sz. alatti Sporttelep jelenlegi állapotáról és fejlesztési, felújítási lehetőségeiről, Ügyiratszám: 1-861-6/2011) és javaslatot tett ezen munkálatok idő- és fontossági sorrendjére.
  1. E körben Üzemeltető az önálló műszaki vagy gazdasági egységként kezelhető feladatok tekintetében a Társaság saját költségvetési keretének terhére önállóan dönt. Kizárólag Birtokos felhatalmazása alapján járhat el olyan beruházások vagy felújítások tekintetében, amelyek az ingatlanokban visszafordíthatatlan változásokat eredményeznek, valamint lefolytatja az ezzel kapcsolatos egyeztetéseket a Tulajdonossal.
  2. Az ingatlanok, de különös tekintettel a Hauszmann úti Sportcsarnok rendeltetésszerű hasznosítása érdekében szükséges 20 millió forintot



meghaladó értékű beruházások tekintetében Birtokos és Üzemeltető kijelenti, hogy a megvalósítás felmerülésekor erre külön megállapodást köt.

3. Üzemeltető köteles az ingatlanok őrzéséről, takarításáról, napi karbantartási feladatairól, valamint nyitva tartásáról gondoskodni az alábbiak szerint:
  1. napi takarítás, nagytakarítás, rendezvények utáni eseti takarítás, a létesítmények tisztálkodó helyiségeinek tisztálkodási, higiéniai felszereléssel való ellátása,
  2. kültér, gyepek, sportpályák rendben tartása, fák, bokrok gondozása, parkgondozás,
  3. a létesítmény nyitása, zárása, a létesítmény vendégeinek beléptetése, a létesítmény tárgyi eszközeinek felügyelete, az épület szándékos vagy gondatlan rongálásának megakadályozása, rongálás esetén a szükséges elhárítási, rendvédelmi, jogi lépések megtétele,
  4. hétköznapi, hétvégén, a nappali órákban gondnok és/vagy portás biztosítása, üzemidőn kívül automata riasztási rendszer a létesítmények őrzésére,
  5. napi, szezonális, éves, eseti karbantartási munkálatok, azaz olyan rendeltetésszerű használatot biztosító állagmegóvási feladatok, amelyek nem minősülnek felújításnak vagy beruházásnak.
4. köteles és jogosult az ingatlanokat érintő, jelen időpontban hatályos jogviszonyok tekintetében Birtokos jogait teljes körűen gyakorolni, és kötelezettségeit teljes körűen teljesíteni,
5. jogosult 1 évet meg nem haladó, az ingatlanok rendeltetésszerű használatához kapcsolódó új jogviszonyokat önállóan létesíteni, az ezt meghaladó időtartamú jogviszonyok azonban kizárólag birtokosi döntés alapján létesíthetők,
6. köteles és jogosult megfelelő számú, szakmailag képzett személyzet biztosításával az ingatlanok nyitva tartásához, hasznosításához, rendben tartásához és őrzéséhez kapcsolódó feladatok ellátására,
7. Üzemeltető elvárható gondossággal köteles eljárni az üzemeltetés körébe tartozó élet és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról illetve betartásáról,
8. Üzemeltető köteles gondoskodni az ingatlanok egészére és az azon található felépítményekre szóló vagyonszociális és az ingatlanok üzemeltetéséhez kapcsolódóan felelősségbiztosítási szerződések megkötéséről,
9. illetőleg Üzemeltető köteles és jogosult minden olyan ügyben Birtokos érdekében eljárni – haladéktalan intézkedést igénylő eseménykor külön utasítás nélkül is -, amely során Birtokost károsodástól óvja meg.
10. Üzemeltető a feladat ellátása során az ingatlanokat és annak tartozékait, az ingatlanokhoz tartozó berendezési tárgyakat, valamint a közüzemi szolgáltatásokat korlátozás nélkül használhatja, azonban rendeltetés ellenes vagy indokolatlan mértékű használatból eredő károkért, többlet kiadásért teljes kártérítési felelősséggel tartozik.
11. Üzemeltető köteles Birtokos érdekeinek megfelelően az adott helyzetben elvárható szakmai gondossággal eljárni. Üzemeltető birtokos utasításától csak abban az esetben térhet el, ha ezt Birtokos érdeke haladéktalanul megköveteli és Birtokos előzetes értesítésére már nincs mód.
12. Üzemeltető köteles Birtokost minden olyan körülményről haladéktalanul tájékoztatni, amely a teljesítés eredményességét, kellő időre való elvégzését veszélyezteti, vagy gátolja. Az értesítés elmulasztásából eredő kárért Üzemeltető felelősséggel tartozik.
13. Birtokos harmadik személy (teljesítési segéd) közreműködését is igénybe veheti a teljesítéshez. Üzemeltető az igénybe vett személyért úgy felel, mintha a rábízott ügyet maga látta volna el. Üzemeltető kifejezetten köteles harmadik személy igénybevételére,

ha az a Birtokos és 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.

14. Birtokos köteles beszerezni az ingatlanok 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 Birtokos közreműködését kívánja.
15. Birtokos a megbízás teljesítését bármikor, előzetes bejelentés nélkül is ellenőrizheti, azonban előzetesen írásban egyeztet Üzemeltetővel a dokumentumok ellenőrzését illetően.
16. Ha Birtokos célszerűtlen vagy alkalmatlan utasítást ad Üzemeltető köteles erre őt figyelmeztetni. A figyelmeztetés elmaradásából eredő károkért Üzemeltető felelős. Amennyiben azonban Birtokos utasítását írásban is megerősíti, úgy annak - Birtokos kockázatára történő végrehajtására Üzemeltető köteles, kivéve, ha azzal jogszabályt sértene vagy az, az élet- és vagyónbiztonság veszélyeztetésére vezetne.
17. Arra az esetre, ha Üzemeltető hibás vagy alkalmatlan teljesítést nyújt, úgy köteles megtéríteni mindazt a kár, amit Birtokosnak vagy harmadik személynek okozott. Megbízott kárfelelősségén túl, hibás vagy késedelmes teljesítése esetén napi 5.000.- (azaz ötezer) Ft kötbér megfizetésére köteles.

### **III. Pénzügyi feltételek**

Felek megállapodása szerint a feladat ellátásával kapcsolatosan

1. Üzemeltető az ingatlanok üzemeltetési szolgáltatási tevékenységért mellékelt költségvetési terv alapján 30 000 000.- (azaz harmincmillió) forint szolgáltatási díjra jogosult 2011. július 01. napjától 2011. december 31. napjáig. A szerződésben foglalt tevékenységen felül jelentkező eseti, előre nem kalkulálható, az üzemeltetés érdekében felmerülő kiadások tekintetében előfordulásuk alkalmával külön megállapodás szerint kerülnek rendezésre.
2. A 2011. július 1. napjától 2011. december 31. napjáig előzetesen várható üzemeltetési és szolgáltatási kiadások illetve bevételek ezen megállapodás 5. számú mellékletét képezik.
3. A továbbiakra vonatkozólag Üzemeltető kijelenti, hogy a mindenkori éves költségvetési rendelet elfogadását követő GB ülésre elkészíti a soros év üzemeltetési és szolgáltatási költségtervét az előzetes és végleges Üzleti terve részeként a folyamatos működtetés és hasznosítás biztosítása érdekében.
4. Birtokos vállalja, hogy a bruttó szolgáltatási díj összegét 2011. július 01. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő szolgáltatási időszakra számla ellenében 2 részletben - 2011. augusztusában és 2011. októberében, 50-50%-os megosztásban - 15 napon belül, teljesítési határidőig Üzemeltető OTP Banknál vezetett 11711041-20918758 számú bankszámlájára átutalással teljesíti. Késedelem esetén Üzemeltető jogosult a késedelmes összeg után a Ptk. szerinti napi késedelmi kamat követelésére a késedelmes naptári napok száma szerint. A 2012. és utána következő üzleti évekre vonatkozólag Birtokos kijelenti, hogy a mindenkori bruttó szolgáltatási díj összegét előre, negyedévente, - amely negyedév 2012. január 01. napjával kezdődik - a negyedévet kezdő hónap 10. napjáig, ha az nem munkanap, akkor az azt követő első munkanapig számla ellenében Üzemeltető fent megnevezett és megjelölt számlaszámára teljesíti. Üzemeltető az ingatlanok 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.

5. Az Üzemeltető kijelenti, hogy a tevékenysége során keletkező hasznot az ingatlan fenntartására, fejlesztésére köteles fordítani, amelyről tárgyévet követő év február hónapjának 28. napjáig elszámolási kötelezettséggel tartozik Birtokos felé. A üzemeltető társaság közhasznú nonprofit jellegéből adódóan 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 Birtokos, mint a társaság tulajdonosa felé az általa előírt mindenkor szokásos időben és módon.

#### **IV. Felmondás**

Jelen szerződés határozatlan idejű.

1. A jelen szerződést bármelyik fél felmondhatja írásban, 90 napos határidővel. Amennyiben Üzemeltető bármely, jelen szerződésben foglalt kötelezettségét súlyosan vagy ismételten megszegi, a Birtokos jogosult a jelen szerződés azonnali hatállyal, írásban felmondani.
2. Üzemeltető a szerződést azonnali hatállyal kizárólag súlyos szerződésszegés esetén mondhatja fel.
3. Üzemeltető felmondás esetén a szerződés megszűnése után is köteles azonban Birtokos érdekének védelmében a halaszthatatlan intézkedéseket megtenni addig, amíg Birtokos az ügy intézésére nem képes.
4. A szerződés megszűnésekor Üzemeltető köteles elszámolni és Birtokosnak kiadni mindazt, amihez a szerződés teljesítése céljából vagy eljárása eredményeként jutott, míg Birtokos köteles Üzemeltető hasznos és indokolt költségeit valamint - szerződésszegés esetén - kárát megtéríteni.
5. Az Üzemeltető felmondása esetén Tulajdonos utasítására a szerződéses viszonyt fenntartani köteles, azonban ha felmondása szerződésszegésre alapított azonnali hatályú felmondás, akkor Tulajdonos a szerződéses viszony fenntartására irányuló utasításával együtt a szerződésszegő állapot megszüntetésére köteles.

#### **V. Egyebek**

1. Üzemeltető kijelenti, hogy tevékenységét az 1992. év XXXVIII. törvény az államháztartásról szóló valamint 2003. évi CXXIX. törvény a közbeszerzésről szóló jogszabályoknak megfelelően végzi.
2. Szerződő felek megállapodása szerint Üzemeltető számára tilos Birtokosnál szerzett ismeretek, harmadik személy érdekében történő felhasználása, vagy harmadik személy tudomására hozatala, valamint Birtokos tevékenységére vonatkozó bármely adat harmadik személy részére történő hozzáférhetővé tétele, kiadása.
3. A közpénzek felhasználásáról, a köztulajdon használatának nyilvánosságáról, átláthatóbbá tételével és ellenőrzésének bővítésével összefüggő kérdésekről szóló 2003. évi XXIV. törvény alapján Üzemeltető tudomásul veszi, hogy Birtokos nyilvánosságra hozza jelen szerződés közérdekűnek számító releváns részleteit.

Jelen szerződés 6 számozott oldalból és eme szerződés mellékleteiből áll.

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

Budapest, 2011. július 1.

Birtokos képviselőként  
dr. Hoffmann Tamás polgármester

Üzemeltető képviselőként  
Kocsis Sándor ügyvezető igazgató

Ellenjegyezte:

