

Bérleti üzemeltetői szerződés

amely létrejött egyrészről :

Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési Kft.
Székhelye: 9700 Szombathely, Welther K. u. 4.)
Képviseli : Gerencsér Gyula ügyvezető
Adószáma: 11302320-2-18
Számlaszáma: OTP 11747006-20130161
Cégjegyzékszám: 18-09-101245
továbbiakban: **Bérbe-üzemeltetésbe adó**

másrészről :

Unihall Üzemeltető és Szolgáltató Kft.
Székhelye: 9026 Győr, Egyetem tér 1.
Képviseli: Dr. Zselló Ferencné ügyvezető
Adószám: 12912128-2-08
Számlaszáma: OTP 11737007-20720920
Cégjegyzékszám: 08-09-010684
továbbiakban: **Bérlő-üzemeltető**

valamint:

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata
Székhelye: 9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.
Képviseli: Dr. Ipkovich György polgármester
Adószáma: 15421137-2-18
Bankszámlaszáma: OTP 11747006-15421137
továbbiakban: **Önkormányzat**

között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek mellett:

A szerződés tárgya, használatba, birtokba adása

1. A Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési Kft. a vagyonkezelésében lévő – Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező – szombathelyi 2313 hrsz-ú, természetben **Szombathely, Sugár út 18. alatt található „régisportcsarnok”-ot** és „szabadtéri atlétikai pálya” létesítményeket, valamint az ingatlanon található, tulajdonát képező „új sportcsarnok”-kal együtt, **ún: Sugár úti Sportcentrumot** (a továbbiakban: Sportcentrum) bérbe-üzemeltetésbe adja a polgári jog általános szabályai szerint a következő feltételekkel:

1.1. A létesítmények leírását jelen szerződés 1. számú mellékletét képező pályázati felhívás tartalmazza.

1.2. Bérbe-üzemeltetésbe adó jelen szerződés hatályba lépésének napjától számított 10 (tíz) évig terjedő időszakra bérbe-üzemeltetésbe adja a Sportcentrumot.

A létesítmények és felszerelések minden olyan funkcióra hasznosíthatók, amelyek a rendeltetésüknek megfelelnek, a környezetet nem zavarják, az épületek és a berendezések állagát nem veszélyeztetik, a mindenkor érvényes jogszabályi feltételeknek megfelelnek és követelményeket kielégítik.

A pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelően a létesítmények hasznosítása során kiemelten kell kezelni a FALCO kosárlabda, a Szombathelyi Röplabda Klub, a Szombathelyi Rajczy Imre Sportiskola és a Dobó SE atlétikai edzés-és verseny feltételeinek biztosítását, valamint a programrendezvények során az Önkormányzat által támogatott kiemelt rendezvényeket. Az Önkormányzat a 2.6.2. pontban garantált kapacitás-lekötés terhére

59 281-10/A/05

[Handwritten signature]

jogosult a kiemelten kezelt egyesületek, szervezetek személyét megváltoztatni, bővíteni, de a kapacitás-lekötés időtartama, a szolgáltatás-igénybevétel helyszíne és terjedelme a 2.2.i) pontban írtakhoz képest nem változhat.

1.3. Bérelő-üzemeltető a Sportcentrumot az 1.2. pontban jelzett időszakra bérbe-üzemeltetésbe veszi. Tévékenységet jelen szerződés hatályba lépésének napján kezdi meg.

A Bérelő-üzemeltető tudomással bír arról, hogy az „új sportcsarnok” a Gyermekek-, Ifjúsági és Sportminisztérium, illetve a Nemzeti Sporthivatal (a továbbiakban: támogató) támogatásával épül és a sportcélú használat kiemelt jelentőségű, és erről minden év április 15. napjáig a támogató részére írásbeli beszámolót kell benyújtani.

A Bérelő-üzemeltető feladatai ellátásához a Sportcentrumot, létesítményeit és berendezési tárgyait – a Bérbeadó-üzemeltetőtől – az alábbi dokumentumok átadásával, rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmas állapotban veszi át, mely naptól kezdődően megilletik és terhelik a Sportcentrum használatához kapcsolódó jogok és köteleességek.

1.3.1. Tulajdoni lap, térképmásolat.

1.3.2. A Sportcentrum önkormányzati tulajdonú részeinek adatait tartalmazó önkormányzati ingatlanvagyon kataszter.

1.3.3. Kis -és nagy értékű tárgyi eszköz kimutatás:

- a „régí sportcsarnok” esetében a meglévő eszközök leltár szerinti átadás-átvételével,
- az „új sportcsarnok” esetében a kivitelezési tervben meghatározott berendezések és eszközök átadás-átvételével.

1.3.4. Kivitelező által készített megvalósulási terv, kezelési, használati és karbantartási utasítás

1.3.5. Műszaki átadás-átvételi jegyzőkönyv, használatbavételi engedély, a műszaki átadáskor készített videofilm

1.3.6. Közüzemi mérőóra állások átvételi jegyzőkönyv

1.3.7. Alaprajzok

1.3.8. A létesítmények rendeltetésszerű használatára való alkalmasságát, egészséget nem veszélyeztető és biztonságos üzemeltetését/üzemeltethetőségét igazoló dokumentumok:

- érintésvédelmi szabványossági felülvizsgálati jegyzőkönyv,
- tűzvédelmi szabványossági felülvizsgálati jegyzőkönyv,
- villámvédelmi felülvizsgálati jegyzőkönyv,
- villamos kéziszerszámok éves érintésvédelmi felülvizsgálata,
- hatósági felügyelet alá tartozó berendezés (pl. kazán) dokumentációja, üzembe helyezése, időszakos felülvizsgálata,
- kémény(ek) éves felülvizsgálata,
- létesítmények kockázatértékelése, és annak éves felülvizsgálatai,
- létesítmények használati szabályai,
- veszélyes anyagok, készítmények használata esetén ÁNTSZ azonosítók,

1.4. A rendeltetésszerű használathoz szükséges engedélyek, igazolások átadás-átvételével egyidejűleg a Bérbe-üzemeltetésbe adó jegyzőkönyvi átadás-átvételi eljárás keretében adja a Bérelő-üzemeltető kizárólagos birtokába és használatába a Sportcentrumot.

1.5. Bérelő-üzemeltető kijelenti, hogy az általa elfogadott szolgáltatási, üzemeltetési és karbantartási kötelezettség mértékét, természetét ismeri, kijelenti továbbá, hogy üzemeltetési

kötelezettségét csak teljes körű felelősségvállalás mellett saját (kizárólagos) tulajdonú, szombathelyi székhelyű, legkésőbb jelen szerződés hatályba lépéséig e célra létrehozott korlátolt felelősségű társaságára ruházza át.

1.6. Bérelő tudomásul veszi, hogy a Regionális Sportorvosi Centrum az új sportcsarnok épületében kap helyet, ezért kötelezettséget vállal arra, hogy az orvosi rendelőt elsődlegesen az Országos Sportegészségügyi Intézet részére adja piaci alapon bérbe. A felek megállapodnak abban is, hogy a „régii sportcsarnok”-ban lévő büfé és négy vendégszoba hasznosítására kötött 2005. december 31-ig fennálló bérleti szerződések hatályát, jelen bérleti-üzemeltetési szerződés nem szünteti meg, azonban ezek bérleti (használati) díja a jelen szerződés hatályba lépésétől a Bérelő-üzemeltetőt illeti meg.

2. A szerződő felek jogai és kötelezettségei az 1.2. pontban jelölt időszak alatt:

2.1. Bérelő-üzemeltető jogosult:

- a) A létesítményt, felszereléseit és eszközeit a hatóságok által engedélyezett funkcióknak megfelelően – a jelen szerződés keretei között - használni a mindenkor jogszabályi kötöttségek betartásával
- b) Az üzemeltetésből és bérbeadásból származó bevételek önálló hasznosítására.
- c) Az épületeket, építményeket a rendeltetésüknek megfelelő célra használni vagy használatra bérbe adni.

2.2. A Bérelő-üzemeltető kijelenti, hogy a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező pályázati felhívásban rögzített üzemeltetési és karbantartási feladatokat ismeri és azokat magára nézve kötelezőnek fogadja el; az abban foglalt és a jelen szerződés egyéb pontjaiban meghatározott kötelezettségein túl **köteles**:

- a) a Sportcentrumot folyamatosan működtetni hasznosítási programot készíteni, amelyet első alkalommal jelen szerződés hatálybalépéséig, ezt követően pedig minden év szeptember 30. napjáig a Bérbe-üzemeltetésbe adónak köteles bemutatni,
- b) a bérlemény üzemeltetéséről, karbantartásáról – saját költségén – gondoskodni,
- c) a szerződés szerinti bérleti díjat a 2.7 pontban foglaltak szerint megfizetni,
- d) a Bérbe-üzemeltetésbe adó, az Önkormányzat, valamint a támogató részére a bérlemény használatának, üzemeltetésének ellenőrzését lehetővé tenni,
- e) a bérlemény őrzéséről, vagyonvédelméről, állagmegóvásáról a szerződés hatálya alatt folyamatosan gondoskodni,
- f) a berendezési tárgyakat megóvni,
- g) kizárólagosan felelős az általa, alkalmazottai, a vele szerződő felek, valamint a bérleménybe belépő harmadik személyek által felróhatóan okozott minden olyan – az Önkormányzat, a Bérbe-üzemeltetésbe adó vagy harmadik személy vagyonában bekövetkező – tényleges kárért, amely az üzleti tevékenységébe tartozó, a bérlemény birtoklásával, ellenőrzésével, vagy felügyeletével kapcsolatos tevékenységére, vagy mulasztására vezethető vissza, függetlenül attól, hogy a kár gondatlanság vagy szándékosság következménye és erre köteles a bérlemény értékével arányos felelősségbiztosítást kötni; a felelősségbiztosítást jelen szerződés hatályba lépésének napjától köteles

megkötni és a bérleti jogviszony megszűnéséig hatályban tartani;

- h) a biztosítás megkötése nem mentesíti a Bérlőd-üzemeltetőt az okozott kár megtérítése alól, amennyiben az az ő felelőssége alá tartozó vagyoni eszközök vonatkozásában a Bérlőd-üzemeltető, illetve alkalmazottai, vagy az általa igénybe vett harmadik személyek cselekedetei, mulasztásai, a bérleményben folytatott üzleti tevékenysége, illetve jelen szerződés előírásainak nem teljesítése miatt következett be;

a Bérlőd-üzemeltető köteles a bérleményben keletkezett kárt a Bérbe-üzemeltetésbe adó részére megtéríteni, és ennek biztosítékaül köteles jelen szerződés megkötésével egyidejűleg 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összegű és a szerződés hatálya alatt visszavonhatatlan bankgaranciát nyújtani;

a Bérbe-üzemeltetésbe adó – a biztosítási összegekből meg nem térült – igazolt kártérítési igényét az általa kibocsátott felszólításban megállapított teljesítési határidő Bérlőd-üzemeltető általi elmulasztása esetén érvényesítheti a bankgaranciából; amennyiben a Bérlőd-üzemeltető a kártérítési kötelezettségének a teljesítési határidő lejártáig nem tesz eleget, a Bérbe-üzemeltetésbe adó a kártérítési igényét a bankgaranciából jogosult érvényesíteni;

az előző bekezdésekben foglaltak ellenére a kártérítési igényt a Bérbe-üzemeltetésbe adó nem érvényesítheti, amennyiben a Bérlőd-üzemeltető az okozott kárt a Bérbe-üzemeltetésbe adó előzetes hozzájárulásával az eredeti állapot helyreállításával szünteti meg, feltéve, hogy a károkozás jellegére tekintettel az eredeti állapot helyreállítható; az eredeti állapot helyreállítását követően annak elfogadásáról a Bérbe-üzemeltetésbe adó nyilatkozik.

- i) az Önkormányzat által a mindenkor kiemelten kezelt sportegyesületek és sportiskola, a szerződés megkötése időpontjában a FALCO férfi kosárlabda csapat, a Szombathelyi Röplabda Klub, a Dobó SE és a Szombathelyi Rajczi Imre Sportiskola részére az Önkormányzat által a 2.6.2. pontban garantált kapacitás-lekötés terhére a bérleményben edzés-, verseny-lehetőséget biztosítani azzal, hogy a Bérlőd-üzemeltető az érintett csapatok igényeinek figyelembevételével határozza meg a használat helyét és idejét;

vállalja, hogy a FALCO férfi kosárlabda csapat bajnoki- és kupameccsei lejátszásához biztosítja az „új sportcsarnok” használatát;

a Bérlőd-üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés hatályba lépésének napjáig – a 2.6.2. pontban garantált kapacitás-lekötés figyelembevételével a Szombathelyi Sportigazgatóság által 2005. január 10-én készített és általa megismert kimutatásban foglaltak szerinti óraszámokat garantálva – az érintett csapatokkal és sportiskolával a következő évi használat helyére és idejére vonatkozóan létrejött megállapodásaikat írásban rögzítik;

- j) az Önkormányzat számára évente maximum 5 napra közösségi tér jelleggel, közszolgálati (non profit kulturális és egyéb) jellegű rendezvényeire, bérleti díj felszámolása nélkül bérbe adni úgy, hogy az Önkormányzatot csak a közüzemi és szolgáltatási díjak terhelik; feltéve, ha az Önkormányzat olyan megfelelő időpontban jelzi az előzetes igényét, amikor még a Bérlőd-üzemeltető a bérlemény hasznosítására harmadik személlyel szemben nem vállalt kötelezettséget;

az igénybevétel módját és engedélyezésének rendjét az Önkormányzat által jelen szerződés hatályba lépéséig elkészített és a szerződéshez mellékként csatolandó szabályzat fogja tartalmazni;

évente további öt napra köteles az „új sportcsarnok”-ot az Önkormányzat részére – az Önkormányzat által, vagy a közreműködésével rendezendő rendezvény céljára – a kialakult piaci árak alapján térítéskötelesen bérbe adni

ügy, hogy minden év első hónapjában az Önkormányzat az igénybevétel várható időpontját jelzi a Bérlo-üzemeltetőnek;

- k) évente leltárt készíteni és a Bérbe-üzemeltetésbe adó nyilvántartási kötelezettségeit helyette ellátni, és erről a Bérbe-üzemeltetésbe adót tájékoztatni;
- l) együttműködni az Önkormányzattal az 1.3. pont szerinti – a támogató részére a sportcélú használatról teljesítendő – írásbeli beszámoló elkészítésében és az ahhoz szükséges adatokról minden év március 31-éig írásbeli tájékoztatót készíteni;
- m) gondoskodnia kell az üzemeltetés során bekövetkező hibák gyors elhárításáról, a hibaelhárítási munkák megszervezéséről.
- n) a bérleti szerződés megszűnésekor a Bérlo-üzemeltető köteles a bérleményt és annak az érvényes leltár szerinti berendezési és felszerelési tárgyait – a természetes elhasználódást figyelembe vevő – rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban Bérbe-üzemeltetésbe adónak visszaadni; a Bérlo-üzemeltető a szerződés megszűnésekor elhelyezésre és kártalanításra nem tarthat igényt;
- o) Bérlo-üzemeltető vállalja, hogy jelen szerződés megkötésének napjától kezdődően részt vesz az új sportcsarnok-beruházással kapcsolatos egyeztetéseken, részátadásokon, a műszaki átadási és üzembe helyezési eljárásokon;
- p) a Bérlo-üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 10.000.000,-Ft, azaz Tízmillió forint összegű és a szerződés hatálya alatt visszavonhatatlan bankgaranciát nyújt; a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bankgarancia jelen szerződés hatályba lépéséig – az Önkormányzat számlájára befizetett 10.000.000,- Ft összegű pályázati biztosíték helyett – foglalónak minősül; amennyiben jelen bérleti szerződés hatályba lépése a Bérlo-üzemeltetőnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsulna meg az Önkormányzat jogosult a Bérlo-üzemeltető által elvesztett foglalót a bankgaranciából érvényesíteni; az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a készpénzben nyújtott pályázati biztosítékot a bankgarancia átadását követő 5 napon belül visszafizeti a Bérlo-üzemeltető részére. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a bankgarancia jelen szerződés hatályba lépését követően a 2.2.h) szerinti kártérítési biztosítékul szolgál.

2.3 A Bérlo-üzemeltető saját nevében köti meg a bérlemény üzemeltetéséhez kapcsolódó, illetve ahhoz szükséges közüzemi és szolgáltatási szerződéseket.

2.4 A Bérlo-üzemeltető a bérlemény esetleges átalakításáról vagy más építési, szerelési munkákról – a rendszeres használatlaltal együtt járó karbantartási munkák kivételével – köteles a Bérbe-üzemeltetésbe adót előzetesen tájékoztatni, és írásbeli hozzájárulását megszerezni. A hozzájárulás építési munkák végzésére nem jogosít, ahhoz az építési engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban meghatározott esetekben az építési hatóság engedélye szükséges.

2.5 Bérbe-üzemeltetésbe adó jogai és kötelezettségei az 1.2. pontban jelölt időszak alatt

2.5.1 Bérbe-üzemeltetésbe adó jogosult:

- a) a bérleményt tulajdonosi, vagyonkezelői szempontból ellenőriztetni a szervezetén belül e tevékenységet ellátó egységgel;
- b) a bérlemény folyamatos üzemeltetését, rendeltetésszerű használatát és a szükséges karbantartások elvégzését ellenőrizni;
- c) a bérleményben a használat során keletkezett kárt Bérbe-üzemeltetővel megtéríttetni, illetve a 2.2.h) pontban szabályozott módon a bankgaranciából érvényesíteni.

2.5.2 Bérbe-üzemeltetésbe adó köteles:

- a) a bérleményre vagyonbiztosítást kötni,
- b) a bérlemény felújítási munkálatainak elvégzésére/elvégeztetésére,
- c) a bérlemény új létesítményeivel, berendezéseivel (eszközeivel) kapcsolatos kötelező alkalmassági, garanciális és/vagy szavatossági igényeket határidőn belül, a Bérbe-üzemeltetővel történt egyeztetést követően érvényesíteni, a tervezésből vagy a kivitelezésből származó károkat helyrehozatni, illetve helyrehozattatni.

2.6 Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

2.6.1 Az Önkormányzat jogosult:

- a) a bérleményt különböző programjaihoz igénybe venni a 2.2. j) pont szerint,
- b) a bérleményt tulajdonosi szempontból ellenőriztetni a szervezetén belül e tevékenységet ellátó egységgel,
- c) ellenőrizni az általa a 2.6.2. pontban garantált kapacitás-lekötéssel összefüggésben a kiemelt sportegyesületek, szervezetek létesítmény-használatát.

2.6.2 Az Önkormányzat kötelessége:

- a) A Bérbe-üzemeltető ajánlatában foglaltaknak megfelelően az Önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy jelen szerződés 2.2.i) pontja alapján a kiemelten kezelt sportegyesületek és sportiskola létesítmény használatával kapcsolatban évenként – a sportszervezetek részére biztosítandó támogatás terhére – 50.000.000,- Ft, azaz Ötvenmillió forint értékben kapacitás-lekötést garantál és ezen összegnek, mint a támogatott sportegyesületeket, illetve sportiskolát megillető juttatásnak a megfizetését a jelen szerződés feltételei szerint vállalja.

A önkormányzat kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérbe-üzemeltetésbe vevő jelen szerződés 2.2.i) pontjában óraszámokra vállalt kötelezettségei figyelembe vételével a kapacitás-lekötés érdekében a kiemelt sportegyesületekkel, szervezetekkel a támogatási megállapodásokat megkötöti.

A sportegyesületekkel és a sportiskolával kötendő fenti támogatási megállapodások kötelező tartalmi eleme lesz, hogy a támogatott egyesületek, illetve a sportiskola az Önkormányzat által az adott egyesület vagy sportiskola

részére fizetendő támogatási összeget a támogatás és a jelen bérleti-üzemeltetői szerződés fennállásnak teljes időtartama alatt a Bérló-üzemeltetőre engedményezi és az Önkormányzat a bérleti díjjal azonos összeget a Bérló-üzemeltető számlájára fizeti meg a számlán szereplő feltételek szerint. A teljesítés érdekében a Bérló-üzemeltető a sportegyesületek és a sportiskola részére kiállított számlája másolatát egyidejűleg az Önkormányzat részére is megküldi.

A Bérló-üzemeltető a támogatott sportegyesületekkel és a sportiskolával a 2.2.i) pont szerint kötendő bérleti (vagy helyiséghasználati) szerződés alapján a bérlők (használók) részére havonta kiállítja a bérleti (használati díjról) szóló számláját. A jelen szerződés hatálybalépésekor a 2.2.i) pontban megnevezett bérlők (használók) részére összesen 4.166.667,- Ft (Négymillió-egyszázhatvanhat-ezer-hatszázhatvanhét forint) összegű bérleti díjat számláz, amelyet a számla kézhezvételétől számított 15 banki napon belül átutalással kell megfizetni.

A felek megállapodnak abban, hogy ezen bérleti díj összege 2006. január1-től évente a KSH által közzétett fogyasztói árindexszel (infláció) felemelésre kerül. A felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben a közüzemi szolgáltatások díja az inflációnál magasabb mértékben emelkedik, a Bérló-üzemeltető jogosult ezen bérleti díj összegének emelését érvényesíteni legfeljebb olyan arányban, amilyen arányban az adott közüzemi szolgáltatás díja a teljes bérleti díjhoz képest a bérleti díjban szerepel.

- b) a 2.2.j) pontban írtak szerint évente 5 napot elérő időtartamban az „új sportcsarnok”-ot – a kialakult piaci árak alapján térítéskötelesen – az Önkormányzat által, vagy közreműködésével szervezett rendezvény lebonyolítására bérbe venni.

2.7 A bérleti díj

- 2.7.1 A felek évi 10.000.000,- Ft (Tízmillió forint) + ÁFA bérleti díjban állapodnak meg. A Bérló-üzemeltető a bérleti díjat havi bontásban (833.333,- Ft + ÁFA) a Bérbe-üzemeltetésbe adó által a tárgyhónapra kiállított számla alapján a számla kézhezvételétől számított 15 banki napon belül köteles megfizetni. A felek megállapodnak abban is, hogy 2006. január1-től évente, ezen bérleti díj összege a KSH által közzétett fogyasztói árindexszel (infláció) felemelésre kerül.
- 2.7.2 Mind a bérleti díj, mind a felek között egyéb fizetéseknel felmerülő késedelemnél a késedelembe eső fél a jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles megfizetni
- 2.7.3 Bérbe-üzemeltetésbe adó kötelezettséget vállal arra, hogy a befolyt bérleti díj 20 %-át a Bérló-üzemeltetővel történt egyeztetés alapján a bérlemény épületeinek és berendezéseinek felújítására fordítja.
- 2.7.4 A felek egyezően elfogadják, hogy a Bérbe-üzemeltetésbe adó és a Bérló-üzemeltető jelen bérleti szerződés hatálybalépéséig külön megállapodásban rögzíti a régi sportcsarnok és a szabadtéri atlétikai pályák rendeltetésszerű és biztonságos működésre alkalmas állapotának biztosítása érdekében szükséges, a birtokbaadásig elvégzendő karbantartási és felújítási, illetve az átadás utáni felújítási munkákat. A megállapodásnak tartalmaznia kell a munkák elvégzésének időbeli sorrendjét, a kötelezettségvállalás és a költségviselés rendjét. A Bérbe-üzemeltetésbe adó kötelezettséget vállal ezen munkák költségeinek viselésére, melynek mértékét a felek jelenleg 20.000.000,-Ft-ra, azaz Húszmillió forintra becsülik. A karbantartási és felújítási munkálatok elvégzésére vonatkozó megállapodás jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét fogja képezni.

3. Bérbe-üzemeltetésbe adó és Bérő-üzemeltető megállapodnak, hogy évente közös bejárást szerveznek, ahol a minőségi szolgáltatás a létesítmények műszaki állapotának, az elvégzett karbantartások ellenőrzése, továbbá a szükséges karbantartási és felújítási feladatok meghatározása is megtörténik, és erről jegyzőkönyvet készítenek.
4. A szerződés a Bérbe-üzemeltetésbe adó elhelyezési vagy csereingatlan biztosítási kötelezettsége nélkül megszűnik:
- a) a szerződés 1.2 pontjában meghatározott idő eltelt,
 - b) a felek a szerződés közös megegyezéssel megszüntetik,
 - c) a bérlemény megsemmisül,
 - d) a Bérő-üzemeltető jogutód nélkül megszűnik,
 - e) a 7.2. pont szerinti elállás esetén;
 - f) a Bérbe-üzemeltetésbe adó a szerződést azonnali hatállyal felmondja, ha a Bérő-üzemeltető neki felróható okból a kötelezettségeit elmulasztja.

A rendkívüli felmondás szempontjából lényeges Bérő-üzemeltetői kötelezettségnek minősülnek az alábbiak:

- a 2.7.1 pont szerinti bérleti díj megfizetésének 30 (harminc) napot meghaladó többszöri késedelme,
- a Bérő-üzemeltető elleni jogerős felszámolási eljárás
- a jelen szerződésben vállalt további kötelezettségeit súlyosan és ismételtelen megszegi, és a jogellenes magatartást írásbeli felszólítás ellenére sem szünteti meg.

A felmondást minden esetben írásbeli felszólításnak kell megelőznie, legalább 45 napos teljesítési vagy igazolási határidővel.

- g) a Bérő-üzemeltető a szerződést azonnali hatállyal felmondhatja, ha a Bérbe-üzemeltetésbe adó ezen szerződésből származó alábbi kötelezettségeit elmulasztja:
- a külön megállapodás alapján öt terhelő felújítási kötelezettség elmulasztása,
 - a bérlemény vagyongarancia szerződése megkötésének elmulasztása,
- amennyiben az Önkormányzat a 2.6.2. pont szerinti kötelezettségét a tárgyév december 31. napjáig nem teljesíti maradéktalanul.

A felmondást minden esetben írásbeli felszólításnak kell megelőznie, legalább 45 napos teljesítési vagy igazolási határidővel.

5. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy kölcsönös elégedettség esetén a Bérbe-üzemeltetésbe adó a Bérő-üzemeltető részére elő-bérleti jogot biztosít.

6. A szerződő felek a sportcentrum üzemeltetésével kapcsolatos általános együttműködési alapelvnek tekintik, hogy az üzemeltetés a Bérő-üzemeltető részéről egy olyan, kifejezetten

piaci alapú tevékenység, amellyel önkormányzati tulajdonú, illetve önkormányzati gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlant üzemeltet bérleti jogviszony keretében egyrészt saját gazdasági és üzleti érdekei szerint, másrészt Szombathely hírnevének öregbítése érdekében.

7. Figyelemmel arra, hogy a bérleménnyel kapcsolatban nincsenek piaci viszonyokon alapuló üzemeltetési tapasztalatok, felek az alábbiakat kötik ki:

7.1. A birtokbaadástól kezdődő egy éves időszakot olyan „próbaüzemi” jellegű időtartamnak tekintik, amelynek végén a Bérbe-üzemeltetésbe adó és a Bérlo-üzemeltető – legkésőbb az egy éves időtartam lejártát követő két hónapon belül – felülvizsgálják az üzemelési tapasztalatokat és ezen tapasztalatok alapján a szükséghez képest módosítják a jelen szerződés azon rendelkezéseit, amelyek a tényleges üzemelési körülmények alapján nem felelnek meg az előzetes elvárásoknak. Annak érdekében, hogy a próbaüzemi időszak tapasztalatai egyértelműen megállapíthatóak legyenek, a Bérlo-üzemeltető egy „üzemelési naplót” köteles vezetni, amelyet legalább minden hónap 15. és 30. napjáig bemutat a Bérbe-üzemeltetésbe adó képviselőjének. A naplózás során elsődlegesen az üzemeltetés során tapasztalt hiányosságokat, kifogásokat, illetőleg az üzemeltetést esetleg irreálisan befolyásoló költségelemeket kell feltüntetni. A bemutatott üzemeltetési naplót a Bérbe-üzemeltetésbe adó erre felhatalmazott képviselője ellenjegyzi.

7.2 Abban az esetben, ha a próbaüzemi tapasztalatok azt igazolják, hogy a bérleti jogviszony a jelen szerződésben egyébként megállapított feltételek szerint nem tartható fenn, akkor felek módosíthatják a bérleti szerződés rendelkezéseit. Amennyiben a bérleti szerződés módosítását nem sikerül elérni, akkor a felek szerződésszegésre hivatkozás nélkül – egyoldalú nyilatkozattal – az alábbiak szerint jogosultak a szerződéstől 180 napos határidővel a jövőre nézve elállni:

- a Bérbe-üzemeltetésbe vevő abban az esetben, ha a szerződés módosítása iránti igényét nem tudja érvényesíteni,
- az önkormányzat abban az esetben, ha a Bérlo-üzemeltető a 2.6.2 pont szerinti kapacitás lekötés összegét 30 %-ot meghaladó mértékben kívánja emelni.

7.3. Felek megállapodnak, hogy a határozott idejű bérleti idő terjedelmére tekintettel a 7.1 pont szerinti próbaüzemi idő elteltét követően is kezdeményezhető a bérleti szerződés módosítása, amennyiben azt a jelentős mértékben a megváltozó – a felek akaratán és szándékán kívül eső okból bekövetkező – üzemeltetési körülmények indokolják. Ilyen körülménynek tekintik különösen azt, ha az energiaszolgáltatások árai (egymást követő naptári évek viszonyítása alapján) a KSH által közzétett átlagos inflációs ráta 1,3 szorosát meghaladó mértékben emelkednek.

8. Felek – a próbaüzem évét követően – minden év január 30-ig jelen szerződést felülvizsgálják, illetve az előző év tapasztalatai alapján kiértékelik a bérlemény működését és fenntartják annak lehetőségét, hogy az értékelés alapján a szerződés, illetve a további üzemeltetés feltételeit valamennyi szerződő fél bevonásával újra tárgyalják.

9. Amennyiben a jelen szerződésnek egy vagy több rendelkezése érvénytelen, semmis és/vagy nem végrehajtható lenne, vagy azzá válna, úgy a Felek kötelezik magukat arra, hogy az érvénytelen, semmis és/vagy nem végrehajtható szerződéses rendelkezést egy érvényes és jelen szerződés gazdasági céljainak - különös tekintettel a szerződéskötéskor a Felek között fennálló szándékokra - megfelelő rendelkezéssel helyettesítik.

10. Ez a szerződés a szerződő felek egyezségét pontosan és teljes mértékben tükrözi. A Felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy a szerződésben foglaltakon kívül egymással szemben semmiféle igényük nem áll fenn.

11. A jelen szerződés módosítása vagy kiegészítése csak akkor érvényes, ha az írásos formában történik. Az írásos forma a jelen kikötéstől való eltérés esetére is szükséges.

12. A Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy a jelen szerződéssel összefüggésben a másik fél előzetes értesítése nélkül a szerződés tartalmáról harmadik személyeknek semmiféle információt nem adnak, kivéve jelen szerződés létezésére történő általános utalást. A szerződésben foglaltakat üzleti titokként kezelik.

Felek nem tekintik a jelen pontban megfogalmazott tilalom megszegésének, ha a szerződés jóváhagyását Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése és annak bizottságai zárt ülésen tárgyalják meg, illetve, ha az Önkormányzat a közérdekű adatokra vonatkozó illetve egyéb jogszabályi előírásokon alapuló tájékoztatási kötelezettségének tesz eleget.

A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény és a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

Felek megállapodnak, hogy vitás ügyeiket tárgyalásos úton rendezik, eredménytelenség esetén kikötik a hatáskörrel rendelkező szombathelyi székhelyű bíróság illetékességét.

Jelen szerződést a felek mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá.

A jelen szerződés a szerződő felek képviselőinek aláírásával érvényes azzal, hogy a szerződés azon a napon lép hatályba, amikor az 1.4 pont szerinti átadás-átvételi jegyzőkönyvet felek képviselői aláírják. A 10 (tíz) éves bérleti-üzemeltetési idő a hatálybalépés napján kezdődik.

Szombathely, 2005. július „14 „

SZOMBATHELYI ÖNKORMÁNYZATI
HÁZKEZELÉSI KFT.

Szombathelyi Önkormányzati Házkezelési
Kft.

Gerencsér Gyula ügyvezető
Bérbe-üzemeltetésbe adó

Üzenetadó és Szolgáltató
Ünifon Kft.
Dr. Esellő Ferencné ügyvezető
Ünifon-üzemeltető
KFT.

Szombathely Megyei Jogú Város
Önkormányzata
Dr. Ipkovich György polgármester

A kötelezettségvállalást pénzügyileg
ellenjegyezte

v. hó. nap