ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

**(név):** Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata

székhely: 9700 Szombathely, Kossuth L. u. 1-3.

képviseli: dr. Puskás Tivadar polgármester

mint tulajdonos (a továbbiakban: Tulajdonos),

,

másrészről a

**(név):**

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

bankszámlaszáma:

statisztikai számjele:

képviseli:

mint üzemeltető (a továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek mellett.

1. **A szerződés előzményei, tárgya**
   1. A szerződő felek rögzítik, hogy a Tulajdonos a be/SFP-06284/2016/MKOSZ számú pályázat alapján a Szombathely 2313 hrsz-ú, 6 ha 40 m2 ingatlanon „**sportcentrum és metodikai központ kialakítása”** megnevezésű beruházást kíván megvalósítani. A Tulajdonos tájékoztatja az Üzemeltetőt, hogy a beruházás keretében felépítendő ingatlan (a továbbiakban: Létesítmény) a tulajdonát fogja képezni.
   2. A Tulajdonos tájékoztatja továbbá az Üzemeltetőt, hogy a beruházás előreláthatólag …. napjáig fog megvalósulni, a Létesítmény tervezett megnyitásának a napja …….
   3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Tulajdonos a jelen szerződés feltételei szerint üzemeltetésbe adja, az Üzemeltető pedig üzemeltetésbe veszi a Létesítményt a birtokba adáskor felvett külön jegyzőkönyvben felvett ingóságokkal együtt.
2. **A szerződő felek jogai és kötelezettségei**
   1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Létesítmény részletes műszaki tartalma a jelen szerződés elválaszthatatlan részét képező műszaki dokumentációban és a Létesítmény birtokba adáskor készített – részletes leltáron alapuló – átadás-átvételi jegyzőkönyvben kerül kifejtésre.
   2. **Az üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a sportlétesítményt a 1996. évi LXXXI. törvény, a társasági adóról és az osztalékadóról 22/C §. (6) bekezdés b) pontja szerint hasznosítja.**
   3. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a Létesítményt elsődlegesen sportszakmai célok megvalósítására használja és hasznosítja.
   4. Az Üzemeltető az üzemeltetés során köteles a városi sportegyesületek, sportszervezetek, illetve egyéni felhasználók részére a jelen szerződésben szabályozott keretek között biztosítania kell a Létesítmény használatának lehetőségét.
   5. Az Üzemeltető köteles a jelen szerződés tárgyát képező Létesítményt és vagyontárgyakat jó gazda gondosságával üzemeltetni, valamint az általános műszaki és sportszakmai követelményeknek megfelelően karbantartani, továbbá rendeltetésszerű használatát biztosítani.
   6. Az Üzemeltető köteles a Létesítmény hasznosítási programja összeállításánál az alábbi főbb szempontokat, célokat figyelembe venni:
      1. A sportcélú hasznosítás elsőbbséget élvez a nem sportcélú hasznosítással szemben.
      2. A Tulajdonos által igényelt kulturális és sportrendezvényekhez az Üzemeltető – az igénybe vett közüzemi szolgáltatások díjának kivételével – díjmentesen biztosítja a Létesítményben rendelkezésre álló és az eredményes megrendezéshez szükséges tárgyi feltételeket.
      3. A helyi sportrendezvényekhez közeli időpontban az Üzemeltető hasonló jellegű sporteseményt nem szervez, illetve azoknak nem biztosít megrendezési lehetőséget.
   7. Az üzemeltető a közüzemi szolgáltatókkal közvetlenül köt szolgáltatási szerződést és köteles az üzemeltetési jogviszony ideje alatt vagy azzal összefüggésben keletkezett közüzemi költségeket megfizetni. A közüzemi szolgáltatókkal megkötendő szerződések megkötésére irányuló kérelmeket az Üzemeltető a Létesítmény birtokba adását követően haladéktalanul köteles a szolgáltatóknak benyújtani.
   8. Az Üzemeltető köteles a Létesítményben keletkezett hulladék gyűjtéséről és elszállításáról valamint a Létesítmény teljes körű, rendszeres belső és külső takarításáról a saját költségén gondoskodni.
   9. Az Üzemeltető a Tulajdonos kérésére köteles a közüzemi szolgáltatókkal kötött szerződésekről és a szerződések alapján teljesített díjfizetési kötelezettségeinek teljesítéséről igazolást bemutatni. Az Üzemeltető a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza a Tulajdonost, hogy az Üzemeltető fizetési kötelezettségeinek alakulásáról, az esetlegesen felmerülhető hátralékról és annak mértékéről a közüzemi szolgáltatóktól közvetlenül adatokat kérjen.
   10. Az Üzemeltető köteles a Létesítmény és a benn található sporteszközök állagának megóvására különös figyelmet fordítani. E körben az Üzemeltető köteles évente, minden év február 28. napjáig karbantartási tervet készíteni, amelyet a Tulajdonos hagy jóvá.
   11. Az Üzemeltető – kizárólag a jelen szerződés hatálya alatt – jogosult a Létesítményt használni és hasznosítani. Az Üzemeltető nem jogosult a jelen szerződés alapján őt megillető jogokat és kötelezettségeket harmadik személy részére átruházni. Az Üzemeltető jogosult a Létesítményt, valamint a részére átadott tárgyi eszközöket a funkciójuknak megfelelő módon, harmadik személyek részére történő bérbeadás, vagy egyéb jogcímen hasznosítani, használatba adni.
   12. Az Üzemeltető a Létesítmény bármely átalakításáról vagy más építési, szerelési munkákról – a rendszeres használattal együtt járó karbantartási munkák kivételével – köteles a Tulajdonost előzetesen tájékoztatni és az írásbeli hozzájárulását megszerezni, ez azonban az építési engedélyhez kötött munkák végzésére nem jogosít, ahhoz az építési engedélyezési eljárásról szóló jogszabályban meghatározott esetekben az építési hatóság engedélye szükséges.
   13. Az Üzemeltető a saját költségén köteles gondoskodni a Létesítmény karbantartásról, javításról és azonnali hibaelhárításról.
   14. Az Üzemeltető a saját költségén köteles gondoskodni a Létesítmény tartozékaként és alkatrészeként, valamint a Létesítménnyel összefüggésben részére átadott eszközök időszakos karbantartásáról, amelynek elmulasztásából eredő károkért teljes felelősséggel tartozik. Az Üzemeltető az időszakos karbantartások megtörténtét köteles a Tulajdonos részére hitelt érdemlő módon igazolni.
   15. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy minden olyan külső és belső építési – javítási – állagmegőrző munkát, az eredetivel egyenértékű berendezés és eszköz cserét, pótlást, javítást elvégez beszámítási igény vagy egyéb anyagi követelés nélkül, mely a hatósági előírásoknak, műszaki üzemeltetési és higiéniai, esztétikai követelményeknek való megfelelést biztosítja.
   16. Az Üzemeltető köteles – a Tulajdonos erre irányuló felszólításának kézhezvételét követően haladéktalanul – gondoskodni mindazon felújítási munkák elvégzéséről, amelyek az Üzemeltető karbantartási kötelezettségének elmulasztásával közvetlenül vagy közvetve összefüggő okból merültek fel.
   17. Az Üzemeltető a Tulajdonos felszólítására a Tulajdonos által tűzött méltányos határidőig köteles a 2.14. – 2.15. pontban foglalt kötelezettségeit teljesíteni.
   18. A 2.15. pontban meghatározottaknak megfelelően a Tulajdonos által tűzött határidő eredménytelen elteltét követően a Tulajdonos – minden külön értesítés nélkül – jogosult a 2.15. pontban előírt kötelezettségek teljesítéséről az Üzemeltető költségén gondoskodni, az Üzemeltető pedig köteles a Tulajdonos ezzel kapcsolatban felmerült valamennyi költségét teljes mértékben megtéríteni.
   19. Az Üzemeltető köteles a Létesítmény őrzéséről, vagyonvédelméről, állagmegóvásáról a szerződés hatálya alatt folyamatosan gondoskodni, a berendezési tárgyakat óvni.
   20. Az Üzemeltető köteles gondoskodni a Létesítmény tűzvédelmi, munkavédelmi és egészségügyi előírások szerint történő üzemeltetéséről, az ezzel kapcsolatos költségeket köteles viselni.
   21. Az üzemeltetési jogviszony megszűnésekor az Üzemeltető nem tarthat igényt ráfordításainak, illetve azok időarányos részének pénzbeli megtérítésére, azokat még jogalap nélküli gazdagodás címén sem követelheti.
   22. A Létesítményt a visszavételkor az Üzemeltetőnek legalább a birtokbaadáskori állapotnak megfelelő állapotban és műszaki tartalommal kell visszaadnia a Tulajdonos részére. Ennek alapja a birtokbaadási eljárás során készített műszaki állapotfelmérés.
   23. A Létesítmény értékét növelő valamennyi, a helyiséggel tartósan egyesített és értékcsökkenés nélkül el nem távolítható dolog a Tulajdonos tulajdonába kerül, függetlenül attól, hogy annak létesítéséhez a Tulajdonos előzetesen vagy utólag hozzájárult-e.
   24. Az Üzemeltető kizárólagosan felelős az általa, alkalmazottai, a vele szerződő felek, valamint a Létesítménybe belépő harmadik személyek által felróhatóan okozott minden olyan – a Tulajdonos vagy harmadik személy vagyonában bekövetkező – tényleges kárért, amely az üzleti tevékenységébe tartozó, a Létesítmény birtoklásával, ellenőrzésével vagy felügyeletével kapcsolatos tevékenységére vagy mulasztására vezethető vissza, függetlenül attól, hogy a kár gondatlanság vagy szándékosság következménye.
   25. Az Üzemeltető a Létesítmény esetleges hibáiról, hiányosságairól, a bekövetkezett káreseményről a tudomásszerzést követően haladéktalanul köteles tájékoztatni a Tulajdonost.
   26. A Tulajdonos jogosult a Létesítmény gondos és rendeltetésszerű használatát, továbbá az Üzemeltetőt terhelő kötelezettségek teljesítését – az Üzemeltető szükségtelen zavarása nélkül – ellenőrizni. Az Üzemeltető az ellenőrzést tűrni köteles és annak során köteles a Tulajdonos képviselőjével együttműködni.
   27. Tulajdonos hozzájárul ahhoz, hogy az Üzemeltető a Létesítményt telephelyeként bejegyeztethesse, azt a levelezésében feltüntethesse a jelen üzemeltetési szerződés hatálya alatt
3. **A szerződés időtartama, birtokbaadás**
   1. Szerződő felek a jelen üzemeltetési szerződést ………….. napjától határozatlan időtartamra kötik.
   2. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Létesítmény birtokbaadása az Üzemeltető részére előreláthatólag legkésőbb ………….. napján, egyeztetett időpontban a helyszínen, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvételével történik, amelyben a Létesítmény közüzemi mérőinek az óraállása is rögzítésre kerül. Az átadás-átvételi jegyzőkönyv jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
   3. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adási eljárást oly módon folytatják le, hogy az Üzemeltetőnek megfelelő idő álljon rendelkezésére a Létesítmény teljes körű és részletes leltáron alapuló birtokba vételére.
   4. A Létesítménynek a birtokbaadás időpontjában meg kell felelnie a jelen szerződésben rögzített valamennyi feltételnek és előírásnak, rendelkeznie kell jogerős használatbavételi engedéllyel. A rendeltetésszerű használathoz, a rendezvénytartáshoz, valamint a Létesítmény sporteseményekre való használatához szükséges további engedélyek beszerzése az Üzemeltető kötelezettsége.
   5. A birtokbaadási eljáráson az Üzemeltető képviselője köteles részt venni. Tulajdonos köteles a Létesítmény rendeltetésszerű használatához szükséges valamennyi dokumentációt, információt az Üzemeltetőnek átadni. Az Üzemeltető kifejezetten kijelenti, hogy a Létesítmény rendeltetésszerű használatához szükséges szakértelemmel rendelkezik, így a nem rendeltetésszerű használatból, a szükséges karbantartások elmaradásából esetlegesen bekövetkezhető károkért teljes felelősség terheli.
   6. A Tulajdonos legkésőbb a birtokbaadás előtt 5 munkanappal lehetőséget biztosít az Üzemeltetőnek, hogy helyszíni bejáráson győződjön meg a Létesítmény rendeltetésszerű használatra való alkalmasságáról.
4. **Pénzügyi, fizetési feltételek**
   1. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető a Létesítmény használatáért és hasznosításáért mindösszesen nettó …………….,- Ft + ÁFA/év (évente ……………. forint plusz általános forgalmi adó) díjat fizet a Tulajdonos részére.
   2. A 4.1 pont szerinti díj nem foglalja magában a közüzemi és közszolgáltatási költségeket (elektromos energia, gázszolgáltatás, víz-, szennyvízszolgáltatás, hulladékszállítás, stb.).
   3. Szerződő felek megállapodnak, hogy Tulajdonos a 4.1. pont szerinti díjat havonta előre 12 egyenlő részletben, a tárgyhónapot megelőző hónap 30. napjáig – ha ez a nap hiányzik, úgy a hónap utolsó előtti napjáig – jogosult számlázni. Az Üzemeltető az esedékes díjat a tárgyhónap 15. napjáig a Tulajdonos ……………. Banknál vezetett ……………. számú pénzforgalmi bankszámlájára történő átutalással köteles megfizetni.
   4. A szerződő felek kijelentik, hogy a Tulajdonos a 4.1 pont szerinti díjat a tárgyévet követő év január 1. napjától számítottan évente legfeljebb egy alkalommal a tárgyévet megelőző évre vonatkozóan a KSH által közzétett fogyasztói árindex mértékének megfelelően jogosult egyoldalúan megváltoztatni.
   5. A Tulajdonos a 4.1 pont szerinti díj megváltoztatásának mértékéről és az új díj összegéről köteles az Üzemeltetőt minden év április havának 30. napjáig tájékoztatni. A tárgyévet megelőző évre vonatkozó díj 1/12 része és a tárgyév január-április hónapjaira vonatkozó díjrészlet közötti különbözetet a Tulajdonos a tárgyév május hónapjára vonatkozó számlában jogosult érvényesíteni.
   6. Ha az Üzemeltető az esedékessé vált számlát késedelmesen egyenlíti ki, az Üzemeltető a Tulajdonos részére az esedékesség napjától a fizetés napjáig terjedő időszakra a Ptk. mindenkor hatályos rendelkezései szerinti késedelmi kamatot köteles megfizetni.
5. **Biztosítás**
   1. A Tulajdonos a Létesítményre, valamint a járulékos helyiségekre és berendezésekre – az Üzemeltető tulajdonát képező ingóságok kivételével – összkockázatú (All-risk) vagyonbiztosítást fog kötni. Az Üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos anyagi-kártérítési felelőssége az e biztosítási szerződésben rögzített helytállási kötelezettség mértékéig áll fenn és nem terjed ki az Üzemeltető Létesítményben elhelyezett, vagy oda bevitt vagyontárgyaira.
   2. Az Üzemeltető kifejezetten tudomásul veszi, hogy az 5.1. pontban meghatározott biztosítás terhére elszámolható – karbantartás vagy azonnali hibaelhárítás körébe eső – szolgáltatások esetén az 5.1. pont szerinti biztosításban meghatározott önrészt teljes mértékben köteles a Tulajdonos részére megtéríteni.
   3. Az Üzemeltető egyedül és kizárólagosan felelős saját vagyontárgyainak és berendezéseinek biztosításáért és köteles viselni ezek költségeit.
   4. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a tevékenységével összefüggésben bekövetkezhető károk megtérítésének fedezésére a jelen üzemeltetési szerződés teljes hatálya alatt káreseményenként legalább …… millió Ft, évente pedig legalább …… millió Ft összegű fedezetet biztosító felelősségbiztosítást fog kötni a Létesítmény birtokba adásáig. A felelősségbiztosítási kötvény hiteles másolatát az Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére legkésőbb a Létesítmény birtokba adását követő 15 napon belül átadni.
   5. Az Üzemeltető bármikor jogosult az 5.4. pontban meghatározott felelősségbiztosítást módosítani vagy felmondani és egyidejűleg új biztosítást kötni azzal, hogy az újonnan megkötött vagy módosított biztosítás nem lehet alacsonyabb összegű, mint a jelen szerződésben meghatározott biztosítás. Az újonnan megkötött vagy módosított biztosítás kötvényének hiteles másolati példányát az Üzemeltető köteles a korábbi biztosítás hatályának elvesztését megelőzően a Tulajdonos részére átadni.
6. **A szerződés megszűnése**
   1. A jelen üzemeltetési szerződés megszűnik:
      1. a Létesítmény megsemmisülésével,
      2. rendes felmondással,
      3. azonnali hatályú felmondással,
      4. ha az üzemeltetési jogviszonyt a bíróság jogerős ítéletével megszüntette,
      5. ha a felek a szerződést közös megegyezéssel megszüntették.
   2. A szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződést mind az üzemeltető, mind a Tulajdonos jogosult írásban, indoklás nélkül, 12 hónapos felmondási idővel felmondani.
   3. Szerződő felek rögzítik, hogy mind a Tulajdonos, mind az Üzemeltető a másik fél súlyos szerződésszegése esetén jogosult a jelen szerződést írásban, azonnali hatállyal felmondani.
   4. Az Üzemeltető részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha
      1. az Üzemeltető a 4.1 pont szerinti díjat vagy a jelen szerződésen alapuló egyéb fizetési kötelezettségként számára előírt összeget a fizetésre – felszólításban – megállapított időpontig nem fizeti meg, vagy késedelme eléri a 30 napot,
      2. az Üzemeltető olyan magatartást tanúsít, amellyel a Létesítmény egészét vagy egy részét, annak rendeltetésszerű állapotában történő használatát részben vagy egészben veszélyezteti,
      3. az Üzemeltető felfüggeszti a kifizetéseit, ellene csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el,
      4. az Üzemeltető bármilyen módon megtéveszti a Tulajdonost, vagy valótlan adatot szolgáltat, és ez közvetlen vagy közvetett módon súlyosan káros hatással lehet a lényeges szerződéses kötelezettségek teljesítésére.
   5. A Tulajdonos részéről súlyos szerződésszegésnek minősül különösen, de nem kizárólagosan, ha
      1. a Létesítményen harmadik személynek olyan joga van, amely az Üzemeltető használatát akadályozza vagy korlátozza,
      2. az Üzemeltetőt a Létesítmény használatában ismételten indokolatlanul zavarja, vagy a szerződésben meghatározott, az Üzemeltető részéről a Tulajdonostól jogszerűen követelhető kötelezettségeit az Üzemeltető ismételt felszólítására sem teljesíti.
   6. A rendkívüli felmondás jogát a felek kizárólag írásban gyakorolhatják.
   7. Az Üzemeltető a Létesítményt köteles a szerződés megszűnésének napján, azonnali hatályú felmondás esetén, az azonnali hatályú felmondás másik fél általi kézhezvételét követő 3 munkanapon belül a Tulajdonos birtokába bocsátani. Amennyiben az átadás elmarad, Tulajdonos jogosult az Üzemeltető költségére, zárcserével a Létesítményt birtokba venni.
7. **A felek együttműködése**
   1. A szerződő felek rögzítik, hogy jelen megállapodás teljesítése során érdekeik kölcsönös figyelembe vétele mellett együttműködni kötelesek. Jogaikat jóhiszeműen gyakorolják, kötelezettségeiket a vonatkozó jogszabályok alapján teljesítik. A szerződésszerű teljesítésben egymást segítik, a szükséges információkat, dokumentumokat kellő terjedelemben és időben átadják egymásnak. A szerződésben foglaltak teljesítése idején folyamatosan tartják a kapcsolatot egymással, és azt dokumentálják. Minden, a megállapodás megkötése után felmerülő, és a felektől független olyan körülményről, amely a megállapodásban vállalt kötelezettségek teljesítését akadályozza, a felek kölcsönösen kötelesek egymást tájékoztatni.
   2. A szerződő felek között kapcsolattartók:

Tulajdonos részéről:

Név:

Beosztás:

Telefon:

E-mail:

Üzemeltető részéről:

Név:

Beosztás:

Telefon:

E-mail:

* 1. A 7.2. pontban megnevezett kapcsolattartó személyének változásáról a fél köteles a másik felet haladék nélkül, ám legkésőbb öt (5) munkanapon belül értesíteni.
  2. Az egyik fél által a másik félnek küldött értesítéseket írásban, levélben, e-mail útján vagy telefaxon kell megküldeni az erre a célra meghatározott címre és írásban vissza kell igazolni.
  3. Az értesítés postai küldemény esetén a postai tértivevényen feltüntetett napon, faxon történt továbbítás esetén pedig a fax megküldését igazoló jelentésen feltüntetett időpontban tekinthető közöltnek.
  4. Az e-mail útján történő értesítés kizárólag abban az esetben minősül – az elküldés időpontjában – közöltnek, amennyiben az e-mail kézbesítését vagy elolvasását igazoló üzenet a küldő félhez visszaérkezik. Kézben és átvételi igazolás ellenében történő átadás esetén az átadás időpontjában tekintik közöltnek a felek.
  5. A jelen pontban meghatározott képviseleti jogosultság nem terjed ki a szerződés módosítására, illetve olyan utasítás átadás-átvételére, amely közvetlenül vagy közvetve a jelen szerződés módosítását eredményezné.

1. **Egyéb rendelkezések**
   1. Ez a szerződés a felek egyező akarata alapján írásban módosítható. A módosításról a felek képviseletre és cégjegyzésre jogosult képviselői köthetnek szerződést.
   2. Ha jelen szerződés egyes rendelkezései bármilyen okból érvénytelenek vagy érvényesíthetetlenek lennének, ez a bérleti szerződés fennmaradó rendelkezéseinek érvényességét, ill. érvényesíthetőségét nem érinti, kivéve, ha valamely fél a szerződést az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötte volna meg.
   3. Az érvénytelen, ill. érvényesíthetetlen rendelkezést a felek olyan érvényes, ill. érvényesíthető rendelkezéssel váltják fel, melyek az érvénytelennek, ill. érvényesíthetetlennek minősített rendelkezés tényleges értelméhez a lehető legközelebb esnek.
   4. A feleket titoktartási kötelezettség terheli a jelen szerződés teljesítésével összefüggésben tudomásukra jutott bármilyen adat, információ vonatkozásában, az e körbe tartozó adatokat időbeli korlátozás nélkül kötelesek bizalmasan kezelni, azokat kizárólag jelen szerződés teljesítéséhez használhatják fel.
   5. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a – magyar jog kollíziós szabályainak kivételével - magyar jog, mindenekelőtt pedig a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.
   6. A felek megállapodnak abban, hogy a köztük felmerülő esetleges vitákat tárgyalások útján igyekeznek megoldani. Ennek eredménytelensége esetén Felek a köztük felmerülő jogviták esetére - a hatásköri szabályoktól függően - a Szombathelyi Járásbíróság, illetve a Szombathelyi Törvényszék illetékességét kötik ki.

Jelen szerződést a felek elolvasták, azt közösen értelmezték, és saját elhatározásukból, minden befolyástól mentesen, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, a képviselet szabályainak megtartásával saját kezűleg öt példányban aláírták.

Szombathely, ………………..

… …

Tulajdonos, képviseli: Üzemeltető

… …