

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat

cím: 1163 Budapest, Havashalom u. 43.
 adószáma: 15735791-2-42
 bankszámlaszáma: 11784009-15516006
 statisztikai számjel: 15735791-8411-321-01
 képviseli: Kovács Péter polgármester
 mint: tulajdonos és Önkormányzat
 a továbbiakban: **Tulajdonos**

másrészről a

"Sashalmi Piac" Ingatlanfejlesztő, Beruházó és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság

székhelye: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1.
 Cégjegyzékszám: 01-09-916352
 adószám: 14712230-2-42
 KSH szám: 14712230-6832-113-01
 képviseli: Kozma Viktor Károly ügyvezető
 mint: Fenntartó és Üzemeltető
 a továbbiakban: **Üzemeltető**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

Előzmények

Tulajdonos és Üzemeltető 2019.07.15. napjától 5 év határozott időre, 2024.07.14. napjáig tartó Üzemeltetési Szerződést kötött a Képviselő-testület 234/2019. (VI. 19.) Kt. határozata alapján a Tulajdonos tulajdonát képező Budapest, XVI. kerület 100739 hrsz alatti, a 100741/2 hrsz-ú földterület, valamint az azokon található felépítmények (Sashalmi piac területe, Sportcsarnok), továbbá a 100846 hrsz alatt felvett közpark és egyéb épület megnevezésű földterületen található felépítmény (volt Hév megálló), valamint a 100849/1 hrsz alatt felvett, közterületi besorolású ingatlanon (Havashalom park) található szociális pavilon (a továbbiakban együttesen: Ingatlan) üzemeltetése tárgyában.

A Képviselő-testület ezen Üzemeltetési Szerződés a 77/2022. (III. 02.) Kt. határozatával módosította arra vonatkozóan, hogy az Üzemeltető közfeladatot lát el és erre tekintettel nem fizet üzemeltetési díjat a Tulajdonos részére.

Ezen Üzemeltetési Szerződés hatálya 2024.07.14. napján lejárt.

A Képviselő-testület a/2024. (VI. 26.) Kt. határozatában döntött a jelen üzemeltetési szerződés jóváhagyásáról.

Fentiekre tekintettel a Szerződő Felek az alábbiakban állapodnak meg:

I. A szerződés tárgya:

I.1. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 14. pontja alapján az Önkormányzat közszolgáltatási feladata a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétvégi árusítás lehetőségét is.

Tulajdonos tulajdonát képezi az Ingatlan.

Tulajdonos az Ingatlant ingyenesen, a jelen szerződésben szabályozott feltételek mellett az Üzemeltető üzemeltetésébe adja.

Az Üzemeltető a fenti közfeladatot látja el és erre tekintettel nem fizet üzemeltetési díjat a Tulajdonos részére.

Az Üzemeltető az ingyenességre tekintettel köteles minden évben nettó 3.600.000 Ft összegben fejlesztést végezni az általa üzemeltetett Ingatlan területén azzal, hogy az ügyvezető a fejlesztési tervet minden év május 31. napjáig köteles az Üzemeltető Felügyelő Bizottságával jóváhagyatni, majd ezt követően a tárgyévet követő év május 31. napjáig köteles a fejlesztésekről a Felügyelő Bizottság részére beszámolni. Amennyiben a tárgyévben nem történik meg vagy nem ezen előírt összegben történik meg a fejlesztés, abban az esetben Üzemeltetőnek fejlesztési tartalékot kell képeznie. Tekintettel arra, hogy a fejlesztési tartalékot a lekötése adóévet követő 4 adóévben kell az adóalanynak beruházásra felhasználnia, így az Üzemeltető köteles ezen 4 adóév lejártával a Képviselő-testületet tájékoztatni, valamint minden éves beszámolójában a végzett beruházásokat feltüntetni.

I.2. Tekintettel arra, hogy Üzemeltető már az Ingatlan birtokában van, átadás-átvételi eljárásra nem kerül sor. Üzemeltető kijelenti, hogy az Ingatlan műszaki állapotát teljes körűen ismeri, és ennek tudatában köti jelen megállapodást.

II. A szerződés hatálya:

II.1. Jelen szerződés 2024. július 15. napjától 5 év határozott időre, 2029. július 14. napjáig jön létre.

III. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei:

III.1. Üzemeltető köteles a Sashalmi piac területén lévő létesítményeket teljes felelősséggel és hatáskörrel működtetni a Tulajdonos érdekének és célkitűzéseinek teljes körű képviselésével, a hasznosításra átengedett vagyonhasznosítási célnak, a jelen szerződésben foglalt előírásoknak és a hasznosításra vonatkozó tulajdonosi rendelkezéseknek megfelelően.

III.2. Üzemeltető köteles az Ingatlant piacként üzemeltetni, és annak során betartani a piacok üzemeltetésére vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályi és egyéb hatósági előírásokat, különös tekintettel a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásaira.

III.3. Üzemeltető jogosult az Ingatlan birtoklására, rendeltetésszerű használatára, valamint hasznainak szedésére.

III.4. Üzemeltető jogosult az Ingatlanon kialakított üzleteket, sportcsarnokot, szociális pavilont a piac jellegének megfelelő célra bérbe adni, továbbá napi jegyet szedni. A napi jegyek és bérleti díjak fajtáját és mértékét kizárólag Üzemeltető jogosult megállapítani.

III.5. Üzemeltető jogosult az I. 1. pontban megjelölt Ingatlan területén kereskedelmi-vendéglátóipari szolgáltatást végezni. A szolgáltatások ellenértéke teljes egészében az Üzemeltetőt illetik meg.

III.6. Üzemeltető jogosult az Ingatlan részterületét, valamint az azon található felépítményeket a Tulajdonos külön engedélye nélkül harmadik személynek albérletbe, illetve használatba adni, legfeljebb a jelen Üzemeltetési szerződés időtartamára. Az egész ingatlant Üzemeltető kizárólag a Tulajdonos kifejezett hozzájárulása esetén jogosult albérletbe, illetve használatba adni. A hasznosításra átengedett vagyon hasznosításában harmadik személyként kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vehetnek részt. Üzemeltető a jelen szerződés lejártánál hosszabb kötelezettséget az Ingatlanra vonatkozóan nem vállalhat, kivéve, ha ehhez a Tulajdonos előzetesen hozzájárult.

III.7. Üzemeltető köteles gondoskodni az üzemeltetés körébe tartozó élet- és balesetvédelmi, közegészségügyi és egyéb hatósági előírások betartásáról, valamint az ezek megszegéséből eredő, jogszabályban előírt károk megfizetéséről.

III.8. Üzemeltető köteles a piac nyitvatartási idejéről tömegtájékoztatás útján tájékoztatni a lakosságot, továbbá köteles a nyitvatartási időt, valamint a szolgáltatási díjtételeket tartalmazó tájékoztató táblát a piacon jól látható módon elhelyezni.

III.9. Üzemeltető köteles az általa felhasználni kívánt közszolgáltatás szállítóival szerződést kötni, és a közüzemi díjakat ezen szerződés szerint megtéríteni. Az ebből adódó kockázat (üzemeltetésből való kizárás) az Üzemeltetőt terheli.

III.10. Üzemeltető köteles az Ingatlan egészének, valamint az azon található felépítményeknek a karbantartását, állagmegóvását folyamatosan, a jó gazda módjára ellátni. Jelen szerződés időtartama alatt az Üzemeltető köteles az ingatlanokat karbantartani, a működés közben felmerülő hibákat elhárítani, és a rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételeket biztosítani.

III.11. A Tulajdonossal előzetesen egyeztetett tervek szerint Üzemeltető jogosult az Ingatlan területén egyéb, saját költségkerete terhére történő beruházás megvalósítására is.

III.12. Üzemeltető köteles a piacon kialakított üzletek tulajdonosaival és a bérlőkkel a jelen szerződésből eredő kötelezettségeket betartatni.

III.13. Üzemeltető köteles minden év február 15. napjáig a Sashalmi Piac Kft. tárgyévre vonatkozó üzleti tervét a Tulajdonos elé terjeszteni. Az éves beszámolót az Üzemeltető köteles a tárgyévet követő május 15-ig Tulajdonos elé terjeszteni. Üzemeltető köteles a Tulajdonos felhívására beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségéről számot adni.

Az Üzemeltetőnek a kezelt vagyonra vonatkozóan adatszolgáltatási kötelezettsége van. Üzemeltető évente egyszer, a tárgyévet követő év február 15-éig köteles az Ingatlan és egyéb vagyoni eszközök állapotának tárgyévi változásairól a jegyző által meghatározott módon és formában adatot szolgáltatni.

III.14. Az Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat semmilyen formában nem terhelheti meg.

III.15. Tulajdonos viseli az Ingatlanból a Havashalom parkban található, és az általa jelen szerződéssel üzemeltetésbe adott szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő üzemeltetési költséget, valamint ellátja a szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő felújítási munkálatokat. Üzemeltető köteles a Havashalom parkban található, és a Tulajdonos által jelen szerződéssel üzemeltetésbe adott szociális pavilont folyamatosan üzemeltetni, melyből származó bevétel Üzemeltetőt illeti meg. Üzemeltető köteles ellátni a szociális pavilonra vonatkozóan felmerülő karbantartási munkálatokat és gondoskodni annak folyamatos tisztántartásáról.

Az Ingatlan további közüzemi és üzemeltetési költségeinek megfizetése az Üzemeltető kötelezettsége. Az Ingatlan területén a piacterület tisztán tartása, s a keletkezett szemét eltávolítása az Üzemeltető feladata. A piaci szemétszállítás díja az Üzemeltetőt terheli. Az Üzemeltető felel a károsodástól mentes környezeti állapot megőrzéséért.

III.16. Az Üzemeltető köteles túrni, hogy a Tulajdonos, illetve a szakhatóságok a rendeltetésszerű használatot a helyszínen ellenőrizze.

A Tulajdonos az ellenőrzés időpontjáról annak megkezdése előtt értesíti az Üzemeltetőt, egyúttal tájékoztatja az ellenőrzést végző személyekről, valamint az ellenőrzés tárgyáról, céljáról. Az ellenőrzést végző személyeket a Tulajdonos mindig az ellenőrizendő feladat szempontjából megfelelő szakértelemmel rendelkező személyek, továbbá a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság tagjai közül jelöli ki.

III.17. Üzemeltető köteles a megyei állategészségügyi és élelmiszer-ellenőrző állomás élelmiszerhigiéniai kirendeltsége részére állandó jelleggel ingyenes helyiséghasználati jogot biztosítani a vásár-, illetve a piac területén.

III.18. Vadon termett gomba csak ott árusítható, ahol a gombaárusítás ellenőrzésére és árusítási engedély kiadására a piac területén a teljes nyitvatartási idő alatt szakellenőr működik. Igény esetén és amennyiben szükséges, a szakellenőr munkájához a helyiséget az Üzemeltető köteles térítésmentesen biztosítani.

III.19. Az ingatlanon található közüzemekre - a bérbe adott felépítmények kivételével - a közüzemi szolgáltatókkal a fogyasztói szerződést az Üzemeltető köti meg. A közüzemek felé a fogyasztói bejelentési kötelezettség és annak költségei az Üzemeltetőt terhelik. A fogyasztói szerződések egy másolati példányát az Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére megküldeni.

III.20. A vásárok és piacok rendjét, a forgalomba hozott termékeket az ellenőrzésre jogosult hatóságok és a jegyző ellenőrzi. A vásár és a piac rendjét megszegőkkel szemben kiszabható pótdíj mértékét az Üzemeltető köteles legalább két jól látható helyen hirdetményben közzétenni. A hirdetményben ismertetni kell a helyfoglalás, a telepítés szakmai szabályok figyelembevételével kialakított sorrendjét is.

III.21. Üzemeltető a szerződés időtartama alatt haladéktalanul köteles tájékoztatni a Tulajdonost:

- a) ha ellene csőd- vagy felszámolási eljárás indult,

- b) ha végelszámolási eljárás kezdeményezésére, vagy a jogutód nélküli megszűntetésre irányuló bírósági vagy hatósági intézkedésre került sor,
- c) ha 3 hónapnál régebben lejárt köztartozása van, és annak megfizetésére nem kapott halasztást,
- d) ha ellene végrehajtási eljárás indult,
- e) mindazokról a változásokról, amelyekkel kapcsolatos tájékoztatási kötelezettséget jogszabály vagy a jelen szerződés előírja.

IV. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:

IV.1. A Tulajdonos gyakorolja a tulajdonosi jogokat, és viseli azon kötelezettségeket, mely jelen szerződés alapján nem az Üzemeltetőt terheli.

IV.2. Tulajdonos jogosult a szerződés tartalmával összefüggésben az Ingatlan, valamint az azon található felépítmények üzemeltetését, állapotát, a beruházások, munkálatok kivitelezését ellenőrizni, és észrevételeit, kifogásait írásban megtenni.

IV.3. A Tulajdonos jogosult a rendeltetésszerű használatot, hasznosítást folyamatosan ellenőrizni.

V. A szerződés megszűnése:

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

- a) A Tulajdonosnak 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 az ingatlan piacként történő működtetését folyamatosan hét napot meghaladóan önhibájából nem tudja biztosítani. Az üzemeltetés akadályát az akadály kezdetét követő 24 órán belül az Üzemeltető köteles a Tulajdonos képviselőjének bejelenteni;
- c) Az Üzemeltető az Ingatlanban kárt okoz;
- d) Az Üzemeltető alapszabályában rögzített módon jogutód nélküli megszűnését határozza el, vagy a megszűntetését kezdeményezik;
- e) Az Üzemeltető a számára jogszabályban előírt kötelezettségét megsérti, vagy a jelen szerződésben előírt kötelezettségét súlyosan megszegi;
- f) Az Üzemeltető ellen a jelen szerződés hatályának időtartama alatt csőd- vagy felszámolási eljárás indul;
- g) Az Üzemeltető adó-, illeték-, vám- vagy társadalombiztosítási járulék tartozása több mint hat hónapja lejárt, és ennek megfizetésére halasztást nem kapott;
- h) Az Üzemeltető a jelen szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül az Nvtv. szerint átlátható szervezetnek.

V.2. A Felek bármelyike jogosult az V.1. pontban foglaltakon túl a jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetni, amennyiben a jogviszony folytatása a másik fél súlyos szerződésszegése miatt már nem áll érdekében.

V.3. A rendkívüli felmondás joga a másik félhez intézett tértivevényes levélben közlendő írásos nyilatkozattal gyakorolható, legalább 15 napos határidő betartása mellett a tárgyhó végére szólóan. Felmondás esetén a Felek kötelesek egymással elszámolni.

V.4. A jelen szerződés előző pontjaiban felsorolt okok miatti, rendes, vagy azonnali hatállyal történő megszűnése esetén Üzemeltető semmilyen pénzügyi ellentételezésre nem tarthat igényt a Tulajdonossal szemben.

V.5. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belül az Ingatlant, valamint az azon található felépítményeket rendeltetésszerű használatra alkalmas, az eltelt bérleti időhöz igazodó állapotban, leltár szerint a Tulajdonosnak visszaadja.

V.6. Szerződő Felek jelen Üzemeltetési Szerződés aláírásával megállapodnak abban és vállalják, hogy az egymáshoz intézett azon írásbeli nyilatkozatokat (különösen, de nem kizárólagosan a Szerződés felmondásáról szóló nyilatkozatot), amelyeket az Üzemeltető, mint címzett részére (a székhely címére, azaz: 1163 Budapest, Sashalmi tér 1. címre), illetve a Tulajdonos, mint címzett részére (a 1163 Budapest, Havashalom u. 43. címre) tértivevényes és ajánlott, avagy egyéb könyvelt (ajánlott, biztosított ajánlott külön szolgáltatással) levélpostai küldeményként szabályszerűen postára adtak, a címmel közöltnék, részére kézbesítettnek kell tekinteni akkor is, ha a küldemény ténylegesen kézbesíthető nem volt, vagy arról a címzett nem szerzett tudomást, mégpedig az e küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlése napjától; ha ez nem állapítható meg, akkor a postai kézbesítés második megkísérlésének napjától számított ötödik munkanapon; ha ez sem állapítható meg vagy a kézbesítés másodszori megkísérlésére nem is került sor, akkor azon a napon, amelyen a kézbesítetlen küldeményt a posta a feladónak visszaküldte.

Szerződő Felek kijelentik és kötelezik magukat arra, hogy a fenti jognyilatkozatok közlésére és kézbesítésére vonatkozó kötelezettségükre tekintettel gondoskodnak arról, hogy a fentiekben megadott kézbesítési címeken a jelen okirat szerint részletezett szerződés megkötésétől kezdve ezen bérleti jogviszony fennállásának tartama alatt folyamatosan rendelkeznek a postai küldemények átvételére jogosult személlyel (meghatalmazott). Ennek elmulasztása esetén, az átvételre jogosult személy (meghatalmazott) hiányára előnyök szerzése végett Szerződő Felek nem hivatkozhatnak.

VI. Jelen szerződésben használt fogalmak és értelmezések

Alvállalkozó: az a természetes, vagy jogi személy, amely az ingatlanok egy részét használat céljára bérbe, illetve hasznosításba veszi az Üzemeltetőtől.

E szerződés teljesítése során a karbantartás fogalma alatt a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 9. pontjában szereplő fogalmat kell érteni, azaz

karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszközök folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi.

VII. Záró rendelkezések:

VII.1. Üzemeltető kijelenti, hogy a Nvtv. szerinti, a törvény erejénél fogva átlátható szervezetnek minősül.

VII.2. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a piacokra és vásárokra vonatkozó mindenkor hatályos jogszabályok, valamint az Önkormányzat mindenkor hatályos rendeleteinek rendelkezései az irányadók.

A jelen 7 számozott oldalból álló szerződést a Felek kölcsönösen átolvasták, és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírják.

Budapest,

Kozma Viktor ügyvezető
"Sashalmi Piac" Kft.
Üzemeltető

Kovács Péter
Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat
Tulajdonos

A szerződést ellenjegyzem:

Dr. Jakab János ügyvéd
1165 Budapest, Veres Péter út 105-107. 1/113.
Tel: 06-1-471-0800, fax: 06-1-471-0801
Mobil: 06-30-9489-539
KASZ: 36062144
e-mail: jakabj69@t-online.hu