

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: 21/2012

K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének
2012. szeptember 27-én megtartott **rendes nyilvános** ülésén készült
jegyzőkönyvből

Tárgy: Javaslat a Kalászi Sportcsarnok bérlői-működtető feladatainak ellátásra, valamint
az ún. uszoda torzó és parkoló hasznosítására szóló pályázat kiírására, és az ehhez
kapcsolódó döntések meghozatalára

Budakalász Város Önkormányzat Képviselőtestülete **10 egyhangú igen szavazattal** az alábbi
határozatot hozta:

265/2012.(IX.27.) KT határozat

Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Kaláz Kft. tulajdonosi jogkörének gyakorlója, valamint az Omszk Park tulajdonosa úgy határoz, hogy a Kaláz Kft. írjon ki a határozat mellékletét képező tartalommal egyező pályázatot a Sportcsarnok és a parkoló, működtetésére és bérletére, valamint az Omszk-Parkban lévő uszoda-torzó, illetve a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan bekötőút által határolt, meglévő parkolóra. A beérkezett ajánlatokról a döntést az előkészítő munkacsoport (tagjai: Budakalász Város Önkormányzata polgármestere és alpolgármesterei, a PTKB elnöke és az OKSB elnöke, a Kaláz Kft. Felügyelő Bizottsága, valamint a Kaláz Kft. ügyvezetője) véleményének figyelembe vételével a Képviselő-testület hozza meg. A Képviselő-testület utasítja a Kaláz Kft. ügyvezetőjét, hogy a határozat mellékletét képező pályázatot írja ki. A pályázati kiírást a Kft. költségén meg kell jelentetni a Magyar Nemzet országos napilapban, Budakalász Város honlapján és képújságán, illetve a környező települések önkormányzati hirdetési felületein. A pályázati felhívásba kerüljön bele az alábbi szövegrész: „A biztosíték mértéke: 10.000,-Ft. A biztosíték befizetésének igazolását a pályázathoz mellékelni kell. Nyertes pályázat esetében a pályázati biztosíték a bérleti díjba beszámításra kerül. A biztosíték visszajár: a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása esetén, valamint akkor, ha az önkormányzat nem biztosíték befizetőjével köti meg a bérleti szerződést. Nem jár vissza a befizetett biztosíték, ha a bérleti szerződés megkötésétől a nyertesnek nyilvánított pályázó visszalép”.

Felelős: polgármester, Kaláz Kft. ügyvezetője, előkészítő munkacsoport

Határidő: azonnal

k. m. f.

Rogán László s. k.,
polgármester

dr. Molnár Éva s. k.,
jegyző

A kivonat hitelül:

Barna Yvette

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budakalász Város Önkormányzata és a Kaláz Kft. pályázatot ír ki a tulajdonukat képező

KALÁSZI SPORTCSARNOK, valamint az Omszk Parkban lévő uszoda-torzó és parkoló BÉRLŐI-MŰKÖDTETŐI FELADATAINAK ELLÁTÁSÁRA

1. A PÁLYÁZAT KIÍRÓJA:

A pályázat kiírója: Budakalász Város Önkormányzata (2011 Budakalász, Petőfi tér 1.), mint az Omszk Park tulajdonosa, valamint az Önkormányzat, mint cégtulajdonos megbízásából *a Kaláz Kft.* (2011 Budakalász, Szentendrei út 24.) A pályázat kiírására Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete 265/2012. (IX.27) Kt. számú határozata alapján kerül sor. A pályázónak meg kell felelnie a Nemzeti vagyronról szóló törvény előírásainak.

2. A PÁLYÁZAT CÉLJA ÉS JELLEGE:

2.1 A pályázat célja: a 3. pontban megjelölt létesítmény és ingatlanok teljes körű bérlet útján történő komplex működtetése határozott időre, minimum 5 évre, illetve jelentős sporttevékenység-élénkítés, valamint a Sportcsarnok rendeltetésszerű használatának biztosítása. A Sportcsarnok önállóan - a többi terület bérlete nélkül – történő üzemeltetését a kiírók nem zárják ki.

2.2 A pályázat jellege: nyilvános, egyfordulós.

2.3 A pályázat nyelve: magyar.

2.4 A pályázaton részt vehet: azon, a cégnyilvántartásba bejegyzett jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság, természetes személy, illetve több társaság vagy természetes személy együttesen, aki a hatályos magyar jogszabályok értelmében ingatlan üzemeltetési jogát gyakorolhatja. Magánszemélyek a személyi okmányaikkal igazolhatják magukat. Cégek esetében csatolni kell az aláírási címpéldány eredeti példányát és 30 napnál nem régebbi, hiteles cégkivonatot, bírósági bejegyzést.

3. A PÁLYÁZAT TÁRGYÁT KÉPEZŐ INGATLAN ALAPVETŐ ADATAI:

- Természetben Budakalász, Omszk park 1861/21 hrsz.-on található 2839 m² ingatlan, sportlétesítmény (Sportcsarnok), és a szabályos megközelítést biztosító, a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan bekötőút által határolt, meglévő parkoló, valamint

- ugyanezen hrsz-en (a Sportcsarnok mögött) található uszoda-kezdemény

A területen található ingatlanok leírása:

I. Sportcsarnok és parkoló: A létesítmény sportcsarnok funkciót tölt be, alapterülete 2839 m², a sportcsarnok részei: fogadótér és büfé, egy 1600 m² -es küzdőtér, 5 squash pálya, 1 koedukált kondicionáló terem, szekrényes és csapatöltöző helységek nemenként elkülönítve, valamint egy női kondicionáló terem, szauna, gépterem, iroda- és egyéb helyiségek. A létesítmény küzdőtere 1000 fő befogadó képességet meghaladó (tűzoltósági szabványnak megfelelő), vészkijáráttal, menekülő kapuval rendelkezik, így kulturális és egyéb rendezvények (pl.: koncertek, bálók) szervezésére is alkalmas. A sportcsarnok mellett jó parkolási lehetőség van. Az épületet körbevevő 10 m-es zöldfelületi sáv karbantartása a bérlő feladata. A létesítmény gázzal, vezetékes vízzel és villamos árammal ellátott, csatornázott. Az épület működtetésével összefüggő valamennyi közüzemi és egyéb költség (pl.: szemétszállítás, telefon), valamint közteher viselése a bérlő feladata. A bérlőnek lehetősége van előzetesen egyeztetett és a tulajdonos által jóváhagyott, a sportfunkciótól eltérő egyéb tevékenység, szolgáltatás bevezetésére, fenntartására abban az esetben, ha a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt beszerzi és az abban foglaltaknak maradéktalanul eleget tesz. Ezeket saját költségén és saját kockázatára végezheti (pl.: büfé, disco, szolárium, masszázs). A meglévő, hatósági engedélyhez kötött tevékenységek végzéséhez szükséges engedélyek beszerzésért és napra készségéért a bérlő üzemeltető felelős.

Parkoló: Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnok előtti, összesen 9250 m² nagyságú terület és parkoló Sportcsarnokkal együtt történő bérbeadása. A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomóponttól történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal a parkolóval összefüggő valamennyi kötelezettség viselésére is (lásd. 4.4 és 5.4).

II. Uszoda-kezdemény: Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő, az Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnokot körülvevő (külön térképszelvényen lehatárolt) terület bérbeadása. A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomóponttól történik.

4. AZ AJÁNLATOK BENYÚJTÁSÁNAK HELYE, MÓDJA, IDEJE

4.1. A pályázó ajánlatát zárt, cégjegyzés nélküli borítékban, 3 nyomtatott és egy elektronikus adathordozón benyújtott példányban, magyar nyelven, az adott pályázatra utaló jelzéssel - „**Kalászi Sportcsarnok**

üzemeltetése” -, személyesen vagy meghatalmazott útján nyújtja be. A benyújtás során igazolni kell 10.000 Ft. összegű pályázati biztosíték megfizetését a Kaláz Kft. felé (számlaszám: Raiffeisen Bank 12001008-00263922-00100007.) Az ajánlat minden oldalát kézjeggyel kell ellátni, továbbá az alábbi egyezési záradékot kell feltüntetni: „Az eredetivel mindenben megegyezőnek minősül”. Amennyiben a pályázó az eredeti példány megjelölését elmulasztja, az irányadó példány a kiíró által tetszőlegesen választott példány lesz. A pályázati ajánlatot úgy kell benyújtani, hogy az ajánlattétel határidejének lejártá előtt a kiíróhoz megérkezzen.

4.2. Ajánlati kötöttség: legkésőbb 2012. október 30.

4.3. A pályázat beérkezésének határideje: **2012. október 15, hétfő, 09.00 óra**. A pályázat benyújtásának helye: Polgármesteri Hivatal, 2011 Budakalász, Petőfi tér 1. „B” épület I. emelet, Orosz György gazdasági irodavezető. A pályázó átvételi elismervényt kap, amely tartalmazza a benyújtás pontos idejét.

4.4. A pályázati felhívással kapcsolatban igény esetén a kiíró a pályázók részére helyszíni bejárás lehetőségét, illetve konzultációt biztosít előzetes időpont-egyeztetés alapján, hivatali időben. A felvilágosítást, illetve a helyszíni bejárást a Sportcsarnok esetében a Kaláz Kft. ügyvezetője (udvarhelyi.istvan@budakalasz.hu), az egyéb ingatlanok esetében Orosz György irodavezető (orosz.gyorgy@budakalasz.hu) végzi. **Az uszoda-torzó és a parkoló esetében a jogi helyzetről a pályázat kiírója írásbeli tájékoztatást ad a pályázók kérésére.**

5. A PÁLYÁZAT KÖTELEZŐ FORMAI ÉS TARTALMI KELLÉKEI:

5.1. A pályázatnak tartalmaznia kell a Kaláz Kft-t és az Önkormányzatot külön-külön megillető havi bérleti díj és minimum 3 havi, a mindenkori bérleti díjnak megfelelő kaució összegét, forintban meghatározva, a szakmai programhoz igazodóan a javasolt bérleti időszak megjelölését (minimum öt év). A létesítmények közüzemi díjait, biztosítását teljes körűen a bérlő viseli, határidőben történő kiegyenlítésüket tárgyhavonta igazolja.

5.2. A pályázattal érintett ingatlanok esetében be kell mutatni:

- lehetséges üzemeltetési formáit,
- a sportlétesítmény/épület fejlesztési koncepcióját, és szakmai programot (a fejlesztéseket az Önkormányzat minden esetben egyedileg hagyja jóvá)
- a fejlesztési koncepcióhoz kapcsolódóan az állagmegóvási javaslatot, az esetleges funkcióbővítésekkel járó tervezett belső és külső építészeti átalakításokat,

- a hagyományos sportcsarnok funkció üzemeltetését és javaslatot egyéb alternatív üzemeltetési formák bemutatására.

5.3 A pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot, valamint a pályázathoz mellékelt minta szerződéstervezetek elfogadását.

5.4 A pályázó nyilatkozatát

- az ajánlati kötöttségre vonatkozóan,
- a kiíró jogosult a bérlő által a pályázat megvalósítása során önerőből elvégzett beruházások/felújítások műszaki ellenőrzésére
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a parkoló tekintetében a pályázó tudomásul veszi, hogy az OWC Kft. (vízsisípálya üzemeltető), a Husvét Kft. (Fantasy-Land Játszóház üzemeltető) a Sportcsarnok és a Pilis Autógáz Kft. vendégkörének az Önkormányzattal fennálló szerződésük időtartama alatt meghatározott számú (összesen 42 db) ingyenes parkolási lehetőséget kell biztosítani,
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy az általa kibérelt területen **1M. Ft. + ÁFA összeget meghaladó értékű, vagy az építési engedélyhez kötött** átalakítási, felújítási és egyéb munkálatokat csak tulajdonosi hozzájárulással, szakhatósági, főépítész jóváhagyással végezhet (Sportcsarnok és uszoda-torzó esetében)
- az uszoda-torzóra történő pályázat esetén: nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi: a sportcsarnok nyugati határvonalában befejezetlen uszoda beruházás található (ez a terület jelenlegi alapállapota), amelyre nézve a pályázó fejlesztési/beruházási javaslatot tesz, ennek során minden felmerülő költséget és kiadást a pályázó előlegez és visel, aki a felújítást/beruházást érintően megtérítési, kártérítési és minden egyéb igényéről is lemond. A pályázat kiírója az uszoda-torzóra vonatkozó információit egyeztetés keretein belül külön is ismerteti a pályázóval.

5.5 A létesítmény-fejlesztésre vonatkozó ütemezés, az esetleges átalakítások műszaki tartalma.

A felújítások/beruházások tulajdonjoga a tulajdonoshoz kerül a bérleti időszak lejártakor, a csatolt minta szerződés szerint, a pályázó a pályázatában megjelölt felújításokat/beruházásokat saját erőből, önkormányzati támogatás, beszámítási igény nélkül valósítja meg. Az **1M. Ft. + ÁFA összeget meghaladó értékű, vagy az építési engedélyhez kötött**

beruházásokról az Önkormányzat minden esetben külön döntést hoz. A felek a beruházások műszaki paramétereit, biztosítékait, a tulajdonosi ellenőrzés kereteit külön szerződés keretében szabályozzák, melyet a képviselőtestület a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat feltételeként hagy jóvá.

5.6 30 napnál nem régebbi hiteles cégkivonat (v. bírósági bejegyzést), legutolsó lezárt gazdasági év mérlege, eredmény-kimutatása, aláírási címpéldány, NAV nullás igazolás,

5.7 A pályázó számlavezető pénzügyintézetének nyilatkozata arról, hogy az elmúlt évben a pályázó számláján nem volt 30 napnál hosszabb sorban állás,

5.8 Nyilatkozat arról, hogy nem áll felszámolás, csődeljárás alatt (hiánya azonnali, egyoldalú, indoklás nélküli szerződésbontást eredményez a szerződés teljes időtartama alatt)

5.9 A Bérelő a bérlemény egészére vonatkozó bérleti-üzemeltetési jogviszonyát másnak át nem adhatja, jogait és kötelezettségeit másra át nem háríthatja. A bérlemény jelenleg is használt, elkülönülő üzletágai (például squash, kondicionáló terem, büfé, szauna) esetében a Sportcsarnok Bérelője magán, vagy jogi személyekkel egyedi üzletági bérleti, albérleti, -üzemeltetési szerződés megkötésére jogosult azzal, hogy ezen személyek tevékenységéért teljes körűen felel.

6. AZ AJÁNLATOK BONTÁSA:

6.1 Az ajánlatok bontására 2012. október 15-én, pénteken 10.00 órakor kerül sor a Polgármesteri Hivatal polgármesteri tárgyalójában (2011 Budakalász, Petőfi tér 1. „A” épület emelet).

6.2 Az ajánlatokat az értékelő munkacsoport zártkörűen bontja fel, és tárgyalja meg, tesz javaslatot a bérelő kiválasztására.

6.3 Az ajánlatok elbírálásának, a bérelő kiválasztásának jogát – az értékelő munkacsoport javaslatának figyelembe vételével – a képviselő-testület saját hatáskörében tartja.

7. A PÁLYÁZAT ELBÍRÁLÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEENDŐ SZEMPONTOK:

Az elbírálás szempontjai a súlyozás sorrendjében:

- ajánlott bérleti díj és kaució mértéke, (a bérleti díj alapját a Sportcsarnok esetében az eddig alkalmazott piaci ár képezi), a pályázó által javasolt pénzügyi konstrukció hitelt érdemlő anyagi megalapozottsága
- üzemeltetési elképzelések, üzemeltetési alternatívák,
- a működtetésért, spektruma kiszélesítéséért vállalt létesítmény felújítás/korszerűsítés mértéke és formája, időbeli ütemezése
- az önkormányzat részéről eddig kontingens formában folyósított támogatotti kör (helyi egyesületek, iskolák) igényeinek figyelembe vétele, a meglévő szerződésekben rögzítettek figyelembe vétele
- szakmai referenciák

8. EREDMÉNYTELEN A PÁLYÁZATI ELJÁRÁS, HA:

8.1 Nem érkezett pályázati ajánlat, vagy az ajánlatok a pályázati felhívás alapján nem értékelhetők.

8.2 A beérkezett ajánlatok egyike sem felelt meg a pályázati felhívás követelményeinek, valamint az összes ajánlat tartalma eltér a pályázati kiírásban foglaltaktól.

8.3 A kiíró valamely pályázónak a pályázati eljárás tisztaságát sértő, vagy a többi pályázó érdekeit egyébként sértő cselekménye miatt a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítása mellett döntött.

9. ÉRVÉNYTELEN A PÁLYÁZATI AJÁNLAT, HA:

9.1 nem felel meg a pályázati felhívásban foglalt feltételeknek, vagy a pályázó pályázatát feltételhez köti, **nem fogadja el a mellékelt minta-szerződésben foglalt feltételeket,**

9.2 a pályázat nem tartalmazza az előírt formai és tartalmi elemeket,

9.3 az ajánlati árat nem egyértelműen határozták meg.

10. SZERZŐDÉSKÖTÉS

A pályázati eljárás eredményeként csak a nyertes pályázóval lehet szerződést kötni. A szerződést a felek végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba foglalják.

11. A pályázatkíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárást bármikor, indokolás nélkül, akár érvényes ajánlat esetén is eredménytelennek nyilvánítsa, és egyik pályázóval sem köt szerződést.

Budakalász, 2012. szeptember 20.

Rogán László
Budakalász Város önkormányzata polgármestere

Udvarhelyi István
Kaláz Kft. ügyvezetője

Bérleti szerződés-tervezet

amely létrejött egyrészről **Budakalász Város Önkormányzata** (2011 Budakalász, Petőfi tér 1., képviselőjében: Rogán László polgármester), úgy is, mint a Kaláz Kft. tulajdonosa, valamint a **Kaláz Kft.** (Cg.13-09-063522, székhelye: 2011 Budakalász, Szentendrei út 24., képviselőjében: Dr. Udvarhelyi István ügyvezető), a továbbiakban **Bérbeadó**,
másrészről **PÁLYÁZAT NYERTESE**), a továbbiakban: **Bérlő, mindannyian együttesen: Felek** között, az alulírott helyen és napon, az alábbi feltételek szerint:

Értelmező rendelkezések:

1. Budakalász Város Önkormányzata: önálló jogi személy, a Kaláz Kft. vonatkozásában a tulajdonosi joggyakorlás keretében jár el, Bérbeadóként az uszoda-torzó vonatkozásában szerepel. Ahol a szerződés tulajdonosi jóváhagyást, engedélyt, nyilatkozatot említ, azon a képviselő-testület határozatát kell érteni.
A Kaláz Kft. az önkormányzat 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság, önálló jogi személy, likviditása nagymértékben a jelen bérleti-üzemeltetési szerződés teljesedésétől függ. Jelen szerződésből Budakalász Város Önkormányzatát – különösen az uszoda-torzóra vonatkozó rendelkezéseket ideértve - kötelezettségek közvetlenül csak akkor terhelik és jogosultságok csak akkor illetik, ha a szerződés kifejezetten így rendelkezik. Minden egyéb

- esetben a szerződés kötelezettje a bérbeadó Kaláz Kft.
2. Díj: a Bérlőt terhelő, pénzben kifejezhető kötelezettség. Ahol a szerződés díjat említ, ott ebbe különösen beleértendő, és különösen magában foglalja a bérleti díjat, a közüzemi díjat, valamennyi közterhet, költséget (javítást, felújítást, beruházást), a biztosítás díját, kamatokat, bírságokat, büntetéseket.
 3. Beruházás: beruházás alatt értendő különösen e szerződés szerint, minden ráfordítás, felújítás, karbantartás, állagmegóvás, beszerzés, építés, újjáépítés. E meghatározás nem érinti a jogszabályokban meghatározott fogalmakat.
 4. Bérbeadó számára hátrányos esemény: különösen díjak meg nem fizetése, ingatlan állagának romlása, illetve nem szerződésszerű magatartás a hatályos jogszabályok Bérló általi megsértése.
 5. Szerződéses műszaki alapállapot: az a megtekintett állapot, amely alapján a Bérló a létesítményt, az uszoda-torzót és a parkolót használatba veszi; videofelvétel rögzíti.
 6. Beruházási alapállapot/alap-eszközállapot:
 - a) A Bérló a 4.2 szerint elvégzett beruházások esetében a beruházások elkészültekor fennálló felújított állapot szerint, műszakilag hiánytalanul köteles a bérleményt a Bérbeadónak visszabocsátani, csökkentve a folyamatos állagmegóvási kötelezettség, és a jó gazda gondossága mellett is megjelenő avulással és minőségromlással. A visszaadáskori állapot nem lehet rosszabb a 6.b) pontban foglalt állapotnál.
 - b) A beruházással nem érintett bérlemény-részek esetében a Bérló az átadás-átvételnél, megtekintett, videofelvételen rögzített állapot - csökkentve a folyamatos állagmegóvási kötelezettség, és a jó gazda gondossága mellett is megjelenő avulással és minőségromlással - szerint köteles a bérleményt a Bérbeadónak visszabocsátani.
 - c) A birtokba adáskor rendelkezésre bocsátott eszközök esetében a Bérló az átadás-átvételnél, megtekintett állapot szerint köteles az eszközöket a Bérbeadónak visszabocsátani.

Preambulum:

Budakalász Város Önkormányzata, úgy is, mint a Kaláz Kft. tulajdonosa, pályázatot írt ki a Budakalászi Sportcsarnok bérleti-működtetési feladatai ellátásának biztosítására, valamint az ún. uszoda-torzó területének bérletére. A Bérló pályázatának részeit az alábbi ingatlanok képezték:

- Természetben Budakalász, Omszk park 1861/21 hrsz.-on található 2839 m2 ingatlan, sportlétesítmény (Sportcsarnok), valamint
- a Sportcsarnok - Árbocos Étterem - 11. sz. főút – Auchan bekötőút által határolt, meglévő parkoló
- **(ha valaki az uszoda-torzót is megpályázza)** Uszoda-kezdemény: Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő, az *Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnokot körülvevő, összesen 14000 m2 nagyságú, a jelen szerződés sz. mellékletét képező vázrajzon lehatárolt, I. számmal jelölt terület bérbeadása.*

Budakalász Város Önkormányzata a parkolót a Kaláz Kft. ingyenes használatába adta azzal, hogy a közérdekű használatot a Kft.-nek ingyenesen biztosítja. Az erről szóló szerződés a jelen szerződés 1. számú melléklete.

A Bérló fenti ingatlanokra vonatkozó pályázatát a Képviselő-testület .../2012.(X....) számú határozatával érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, a pályázatot anyerte meg, a döntés alapján a felek az alábbi szerződést kötik meg.

1. A bérleti-üzemeltetési szerződés tárgyát képező ingatlanok leírása

- 1.1 **Sportcsarnok**: (Omszk park 1861/21 hrsz.-on található 2839 m2 ingatlan, a felépítmény a Kaláz kft., az alatta fekvő terület az önkormányzat tulajdonát képezi) A létesítmény sportcsarnok funkciót tölt be, alapterülete 2839 m2, részei: fogadótér és

büfé, egy 1600 m² -es küzdőtér, 5 squash pálya, 1 koedukált kondicionáló terem, szekrényes és csapatöltöző helységek nemenként elkülönítve, valamint egy női kondicionáló terem, szauna, gépterem, iroda- és egyéb helyiségek. A létesítmény küzdőtere 1000 fő befogadó képességet meghaladó (tűzoltósági szabványnak megfelelő), vészkijáráttal, menekülő kapuval rendelkezik, így kulturális és egyéb rendezvények (pl.: koncertek, bálók) szervezésére is alkalmas. A sportcsarnok mellett jó parkolási lehetőség van. A létesítmény gázzal, vezetékes vízzel és villamos árammal ellátott, csatornázott. A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomópontjára történik. A sportcsarnokot a jelen szerződés 2. számú melléklete szerinti eszközökkel együtt veszi bérbe a Bérelő.

1.2 **Parkoló:** (Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnok előtti, összesen 9250 m² nagyságú terület és parkoló). A terület egésze önkormányzati tulajdon, és az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi, ugyanakkor az Önkormányzat ingyenes működtetés megtartása mellett a parkolót a Kaláz Kft.-nek átengedte, a szerződést a Bérelő ismeri, és az abban foglaltakat magára nézve kötelezőnek tartja. A terület megközelítése az Auchan áruház körforgalmi csomópontjára történik. A parkolási helyek száma 220 db., ezeket a Bérelő köteles karban tartani, és ingyenesen az Önkormányzattal szerződésben állók rendelkezésére bocsátani, illetve a Bérelőt jogosítják és kötelezik az Önkormányzat és a Kaláz Kft. idevágó szerződésében rögzítettek.

1.3 **(ha valaki az uszoda-torzót is megpályázza) Uszoda-kezdemény (torzó):** Budakalász város belterületén fekvő, az önkormányzat tulajdonában lévő, az *Omszk park 1861/21 hrsz-ú, természetben a Sportcsarnokot az Omszk Park délnyugati oldalán körülvevő, összesen 14000 m² nagyságú területből a jelen szerződés sz. mellékletét képező vázrajzon lehatárolt, I. számmal jelölt terület bérbeadása.* A pályázatban szereplő terület egésze az Omszk park elválaszthatatlan részét képezi. A terület megközelítése: az Auchan áruház körforgalmi csomópontjára, járművel a Sportcsarnok déli oldalán lévő úton, gyalogosan az OMSZK Parkon át történik. A pályázat benyújtásával a pályázó kötelezettséget vállal az uszoda-torzóval összefüggő valamennyi kötelezettség viselésére is (lásd. a pályázati kiírás 4.4 és 5.4 pontjait). A Bérbeadó részéről valamennyi ismert információt, helyzetképet a jelen szerződés külön mellékleteként átad a Bérelőnek.

1.4 A Bérbeadó az 1.1 – 1.3 pontban részletezett ingatlanokat bérbe, használatba adja a Bérelőnek. Bérelő vállalja, hogy megőrzi, fenntartja a Sportcsarnok sportfunkcióját, saját vagy külső forrás igénybevételével olyan beruházást valósít meg, amely a sportcsarnok bővítését, a sport-tevékenység élénkítését, a sportcsarnok állagjavítását, az Omszk Park rendezettebbé tételét szolgálja. A Bérelő az uszoda-torzó területén a szerződésben külön részletezett módon és mértékben fejlesztést hajt végre.

1.5 Bérbeadó tájékoztatja Bérelőt, hogy a jelen pont szerinti bérlemény vonatkozásában az alábbi hatályos bérleti szerződésekkel rendelkezik:

.....
.....

A Bérbeadó ezen szerződések 1-1 másolati példányát Bérelőnek átadja, ezen szerződések jelen szerződés 3. számú mellékletét képezik. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a bérleményre vonatkozó - közös megegyezéssel, vagy a Bérbeadó számára anyagi kötelezettséggel/hátránnyal nem járó bérleti és egyéb - szerződéseket megszünteti, egyéb esetekben a meglévő határozott idejű szerződések tekintetében a Bérelő a Bérbeadó szerződéses jogutódja. A határozatlan időre szóló, megkötött szerződéseket – amennyiben ezt a Bérelő írásban kéri - a Bérbeadó rendes felmondással, az egyes szerződésekben rögzített hatánapokra szünteti meg. Bérbeadó nyilatkozik arról, hogy a Sportcsarnokban található konditeremben lévő és

ahhoz tartozó gépek és berendezések további bérlésére Bérlőnek nincs kötelezettsége, az ezzel kapcsolatos elszámolás Bérbeadó kötelezettsége. A jelen bérleti szerződése miatt a Bérbeadónak a már meglévő, a bérleményeket érintő szerződésekből fakadó anyagi helytállási kötelezettsége semmilyen módon nem keletkezhet. A jelen szerződésben meghatározott és részletezett kötelezettségeken kívül senkinek nincs olyan jogosultsága, amely Bérlő jelen bérleti szerződésben szabályozott jogainak gyakorlását akadályozná, vagy korlátozná.

2. A Bérbeadó kötelezettségei

A Bérbeadó vállalja, biztosítja, szavatolja, hogy:

- 2.1 a szerződés aláírásakor a Sportcsarnok per-, teher- és igénymentes. A parkoló ugyanakkor több jogosult igényét szolgálja ki, amelyeket a Bérlőnek továbbra is ingyenesen (az Önkormányzat és az OWC, illetve a FantasyLand és az Autogáz Kft. közti szerződés lejártáig (ezek újrakötése esetén az új szerződések lejártáig) 28+14 = 42 db parkolóhely vonatkozásában biztosítani kell. **(ha valaki az uszoda-torzót is megpályázza)** Az uszoda-torzó engedély nélküli, megkezdett beruházás, építési körülményeiről a Bérbeadónak kizárólag a jelen szerződés mellékletét képező helyzetkép áll rendelkezésére.
- 2.2 az 1. pontban felsorolt ingatlanokat bérbe, üzemeltetésre és működtetésre 2012. november 1. napjától számítottnan naptári év időtartamra, **(a pályázatban megjelölt és jóváhagyott végidőpont)** napjáig a Bérlőnek átadja,
- 2.3 a kaució 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegét adminisztratív eszközökkel nyilvántartja, kezeli.
- 2.4 a Bérlő által benyújtott beruházási és egyéb igényeket megtárgyalja, a képviselő-testület elé terjeszti,
- 2.5 a bérlettel érintett ingatlanokkal kapcsolatos valamennyi dokumentumot rendelkezésre bocsátja. A Bérbeadó Bérlőt tájékoztatja az ingatlanok közművel való ellátottságáról.
- 2.6 a birtokba adást 2012. november 1. napjával biztosítja.
- 2.7 szavatosságot vállal arra, hogy a bérlemény a birtokbaadásakor az 1. pontban rögzítetteknek megfelel, és a megtekintett, ismert állapot szerint rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3. A Bérlő vállalja, biztosítja, szavatolja, hogy:

- 3.1 az 1.4 pontban és a pályázatában foglaltak alapján, valamint ezen szerződésben körülírt módon és feltételek mellett a bérleményt a jó gazda gondosságával működteti, fejleszti, üzemelteti és őrzi,
- 3.2 a bérleti időtartam során a fejlesztés és beruházások kapcsán az állami és önkormányzati hatályos jogszabályokat megtartja, alkalmazza, a díjakat és közterheket megfizeti,
- 3.3 a Bérbeadó irányában egyaránt fenntartja a folyamatos tájékoztatást, együttműködést,
- 3.4 tudomással bír arról: a Sportcsarnokhoz kapcsolódó parkoló esetében az Önkormányzatnak egyéb szervezetek felé fennálló kötelezettsége van, amelyet tiszteletben tart, elfogad, amennyiben a bérlő az ingyenes használati jogosultsági körön kívül eső személyek, szervezetek vonatkozásában, a parkoló szolgáltatást ellenérték fejében kívánja végezni, úgy e vonatkozásban mindenkor köteles betartani a hatályos jogszabályt (jelenleg a helyi önkormányzatokról szóló törvény 9. §. (5)-t)
- 3.5 a Bérlő a szerződéses műszaki alapállapotot ismeri, tudomásul veszi, saját költségén vállalja a feljavítást, fejlesztést.
- 3.6 a műszaki alapállapotot az értelmező rendelkezések 6. pontja szerinti alapállapot szerint megfelelően fenntartja és ezt az állapotot a jó gazda gondosságával - esetleges

- beruházási szakaszolástól függetlenül – megőrzi,
- 3.7 a közüzemi mérőórák átadáskori leolvasását követően a mérőórákat a saját nevére átírja és a közüzemi díjakat határidőben kiegyenlíti. Amennyiben a Bérelő két havi lejárt díjtartozást halmoz fel 12 hónapon belül két különböző alkalommal, vagy 24 hónapon belül három alkalommal, úgy Bérbeadó a bérleti szerződést a 9.2/a. alpont alkalmazásával felmondhatja.
- 3.8 valamennyi beruházás, felújítás teljes költségét előlegezi és viseli, valamennyi beruházást minden igény támasztása, azok pénzbeli ellenértékének részleges vagy teljes megváltása, kompenzálása nélkül a szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén átadja a Bérbeadónak. A bérelő, az általa végzett beruházások ellenértékének követelésére, esetleges beszámítására még részben sem jogosult. Bérlelőt nem illet meg továbbá az általa végzett beruházások tekintetében az elvitel joga sem. Bérelő nem mond le a megtérítési igényéről, ha jogerős bírósági ítéletben megállapítást nyer, hogy
- a Bérelő jogosan élt a rendkívüli felmondás jogával, vagy
 - a Bérbeadó jogtalanul, nem szerződésszerűen élt a rendkívüli felmondás jogával.
- 3.9 A Bérelő nyilatkozik arról, hogy a beruházásokat saját könyveiben aktiválja, és arról, hogy azokat a szerződés megszűnése esetén a Bérbeadónak 100 ezer Ft + Áfa összegben átadja. A Bérelő kifejezetten kijelenti, hogy az átadáshoz kötődő Áfa és minden közteher megfizetése kizárólag őt terheli. Bérbeadó rögzíti, hogy semmilyen ÁFA és közteher fizetési kötelezettséget nem vállal.
- 3.10 A Bérelő vállalja, amennyiben jogszabályi előírás alapján az épületre energiahatékonysági tanúsítványt kell kiállítatni, úgy azt saját költségén elkészítteti, és annak költségét a Bérbeadóra sem a kiállításkor, sem a bérlet végén át nem hárítja, be nem számíthatja.

4. A bérleti jogviszony időtartama, a beruházások módszertana

- 4.1 Jelen bérleti szerződés 2012. november 1. napjától **(a pályázatban megjelölt és jóváhagyott végidőpont)** napjáig terjedő határozott időre jön létre. A Bérelő kötelezettségeként jelentkezik, hogy a Bérleményen jelentős beruházásokat kell elvégezni ahhoz, hogy az a Bérelő által megjelölt céloknak megfeleljen. A Bérelő kijelenti, hogy a szükséges beruházásokat saját erőből és külső források bevonásával kívánja végrehajtani. Figyelemmel arra, hogy a szerződés létrehozatalának egyik fő oka a bérlemény állapotának feljavítása, a Felek úgy állapodnak meg, hogy a Bérelő a Sportcsarnok létesítményen a szerződés aláírásától számított 3 naptári éven belül legalább **(pályázó által vállalt összeg)** Ft bruttó összegű beruházást hajt végre, ennek elmaradása esetén a teljes szerződést Bérbeadó a 3. naptári év végével azonnali hatállyal felmondhatja. **(ha a pályázó az uszoda-torzóra is pályázik)** Az uszoda-torzó bérleményen a Bérelő a szerződés aláírásától számított 3 naptári éven belül legalább **(pályázó által vállalt összeg)** Ft bruttó összegű beruházást hajt végre, ennek elmaradása esetén Bérbeadó a 3. naptári év végével az uszoda torzóra vonatkozó bérleti szerződéses viszonyt azonnali hatállyal felmondhatja. Abban a nem várt esetben, ha a Bérelő szerződéses kötelezettségeit kizárólag az uszoda-torzó tekintetében megszegi, az az egész szerződés megszüntetését nem vonja maga után. Az elvégzett beruházások a 3.9 pontban meghatározottak szerint a Bérbeadó tulajdonába mennek át.
- 4.2 A Bérelő kizárólag a Bérbeadóval előzetesen egyeztetett felújítást, beruházást valósíthat meg saját költségén úgy, hogy a Bérbeadó abban anyagi terheket nem vállal. A Bérelő **a (pályázati vállalással arányos)** Ft. + ÁFA összeget meghaladó, és/vagy építési engedély-köteles beruházásait kizárólag az alábbi eljárásrend szerint végzi:

- 4.2.1 A Bérő összeállítja az általa tervezett beruházás műszaki, szakmai dokumentációját, elvi építési engedélyét, költségigényét, fedezetének hitel érdemlő bemutatását a pályázati kiírásban rögzítettek szerint, a beruházás külső forrásának igénybevételét megalapozó, a bérlemény bármilyen megterhelését célzó kötelezettségek körét; a vállalni kért tulajdonosi kötelezettség kockázatait érdemben csökkentő, vagy kizáró elemek körét; és azt döntéshozatalra a Képviselő-testület elé terjeszti. A Bérő a beruházási igény ismertetése során kitér a beruházás garanciáira, a beruházáshoz szükséges idő nagyságára, és javaslatot tesz arra, hogy mekkora százalékkal kéri csökkenteni a bérleti díjat. Az Önkormányzat részéről szerződéskötési, kár-, vagy egyéb felelősséget, vagy kötelezettséget a beruházási igény előterjesztése, vagy elutasítása nem alapoz meg. A felek a beruházás műszaki paramétereit, biztosítékait, a tulajdonosi ellenőrzés kereteit külön szerződés keretében szabályozzák, amelyet a képviselőtestület a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat feltételeként hagy jóvá.
- 4.2.2 Az Önkormányzat a Tervtanács, illetve az általa szükségesnek tartott szakértők véleményének kikérésével, de legfeljebb a Bérő által beterjesztett beruházási igény benyújtásától számított 30 napon belül érdemi döntést hoz. A határidő indokolt esetben egy ízben, 10 nappal meghosszabbítható. A Képviselő-testület döntése során, a döntés megalapozottságának érdekében hiánypótlást rendelhet el. A Képviselő-testület meghatározza a beruházás elvégzésének időtartamát, és a bérleti díj csökkentésének mértékét és időtartamát.
- 4.2.3 A Bérő a képviselő-testületi határozat kézhezvételét követően teljesíti, hitelesen igazolja a Képviselő-testület által meghatározott követelményeket, biztosítékokat, végrehajtja a beruházást, majd annak elkészülte után, zárásként projektjelentést tesz a Képviselő-testületnek.
- 4.2.4 Lezáratlan beruházás esetén új beruházási igény nem terjeszthető elő.
- 4.2.5 Ütemezett projekt önálló projektnek számít.
- 4.2.6 Jelen szerződés 4.2.1 pontjában meghatározott bérleti díj beruházásonként legfeljebb egy alkalommal, a beruházással kapcsolatos munkálatok indokolt időtartamára, de maximum 6 hónap időtartamra csökkenthető, erről a Képviselő-testületnek döntésében rendelkeznie kell. A bérleti díj csökkentésének mértéke legalább az érvényes bérleti díj 30 %-a, és legfeljebb az érvényes bérleti díj 50%-a. A kedvezményes bérleti díj időtartama nem hosszabbítható meg, és más időtartammal nem összeszámítható.

5. Bérleti díj, egyéb költségek

- 5.1 Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés 1.1., 1.2. és 1.3 alpontokban rögzített létesítmények bérleti díjának mértéke:
a Sportcsarnok vonatkozásában Ft./hó bruttó összeg,
(ha a pályázó az uszoda-torzóra is pályázik) az uszoda-torzó vonatkozásában az ehhez kapcsolódó beruházás jogerős építési engedélyének kézhezvételéig- Ft/hó, ezt követően Ft./hó bruttó összeg.
A bérleti díjat Bérő a Bérbeadó által kiállított, alakszerű számla alapján, a számlán meghatározott bankszámlára való átutalással, havonta előre fizeti meg, a hónap 15. napjáig. Amennyiben a fizetési határidő utolsó napja és a számla átadása között kevesebb, mint 8 nap telik el, úgy az irányadó fizetési határidő a számla kézhezvételétől számított 8. nap. Az első bérleti díj fizetési napja a birtokba adás napját követő 15. nap. A bérleményt érintően a 4.2 szerinti eljárásrend szerint megvalósuló alapterület, illetőleg műszaki tartalom-növelő beruházások, felújítások következtében, kialakuló értéknövekedés miatt a bérbeadó, bérleti díj-emelési igényt nem támaszthat.

- 5.2 Bérelő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a bérleti díj alatt a jelen szerződésben rögzített nettó árat, és a mindenkor hatályos Áfa törvény szerint felszámított általános forgalmi adó összeget kell érteni. A Bérelő kötelezi magát, hogy amennyiben a jelen szerződés hatálya alatt az Áfa jogszabályok módosulnának, és a jogszabályváltozás kihatna a jelen jogügyletre is, úgy a jelen bérleti szerződés módosítása nélkül, a Bérbeadó felhívására a nettó árat + a hatályos Áfa jogszabályok előírásai szerinti Áfa összeget fizeti meg a Bérbeadó részére.
- 5.3 A bérelő 3-3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot (kaució) fizet a bérbeadó részére a Kaláz Kft. esetében a Raiffeisen Banknál vezetett.....számú bankszámlára, illetve **(ha a pályázó az uszoda-torzóra is pályázik)** Budakalász Város Önkormányzatának vonatkozásában a Raiffeisen Banknál vezetett.....számú bankszámlára. **(ha a pályázó az uszoda-torzóra is pályázik)** Az uszodatorzó vonatkozásában a bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy a felépítmény jogerős építési engedélyének kézhezvételét követő 15 napon belül a kaució összegét a bérleti díj pontban foglalt emelkedésének megfelelően kiegészíti. Bérelő legkésőbb a birtokbaadás napján az átutalásról szóló bizonylatot bemutatja. Amennyiben bemutatni a bizonylatot nem tudja, úgy a Felek között a szerződés azon a napon – 2012. november 1 – megszűnik. Az óvadék a bérelő által vállalt mindenkori bérleti díj követelés, továbbá az esetleges a bérleménnyel kapcsolatos közmű díj tartozás biztosítására szolgál és a bérleti díj mindenkori mértékéhez igazodik. A bérbeadó a bérleti díj késedelmes megfizetése, illetve 30 napot meghaladó közmű díj tartozás esetén jogosult követelését az óvadék összegéből közvetlenül kielégíteni. Az óvadék összegének csökkenése esetén a bérelő köteles a bérbeadó felszólítására az óvadék összegét a felszólítás kézhezvételétől számított 8 napon belül a 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összegre kiegészíteni. A bérelő által átadott óvadék fel nem használt része a bérleti szerződés megszűnése esetén visszajár. Az óvadék kamatai a Bérelőt illetik, de az óvadék letéti kezelésével járó valamennyi felmerülő költséget a Bérelő fizeti. Felek a kamatokkal a szerződés megszűnésekor számolnak el úgy, hogy a megszűnés időpontjáig a kaució kamatai a kaució összegét növelik.
- 5.4 A Felek megállapodnak abban, hogy a Bérbeadó a KSH által közölt inflációs ráta mértékével jogosult a díjat minden év január 1. napjától kezdődően egyoldalúan megemelni. A bérleti díj jelen alpont szerinti indexálására először 2014. január 1-ével kerülhet sor.
- 5.5 A bérelő köteles a tárgyhavi közmű számlák kiegyenlítését azok esedékességétől számított 15 napon belül a bérbeadó számára igazolni.

6. Birtokbaadás

- 6.1 A Bérleményt Bérbeadó a Bérelő által megismert állapotban, 2012. november 1. napjával adja a Bérelő birtokába. A birtokbaadás napjától kezdődően Bérelő szedi a bérlemény hasznait és viseli a terheit. Amennyiben ezen időpontot követően, vagy ezen időpontot követő időszakra vonatkozóan Bérbeadónak a bérleményből bevétele származik, vagy származott, úgy azt köteles – a jelen szerződés 1.5 pontjára figyelemmel - Bérelőnek 8 napon belül átengedni. Bérbeadó vállalja, hogy a birtokbaadásig terjedő időben keletkezett, vagy keletkező valamennyi fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy, hogy ezen kötelezettségének teljesítésével a Bérelő jelen bérleti szerződéssel szerzett jogait ne veszélyeztesse.
- 6.2 Szerződő felek a birtokba adásról jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik a Bérelő birtokba lépésének pontos időpontját, a bérlemény műszaki állapotát, a Bérlemény tartozékainak leltárát, a közüzemi mérőórák állását, amelyeket a Bérelő 2012. november 15. napjáig átírat a saját nevére. Az átadás-átvételtől videofelvétel is készül.

7. Szavatosság és kárvesztély

- 7.1 Felek megállapodnak abban, hogy a Bérló 1 millió Ft. + ÁFA összeget meghaladó beruházás, vagy az építési engedély-köteles tevékenység esetében csak a Bérbeadó előzetes hozzájárulásával végezhet a Bérleményben értéknövelő beruházásokat a karbantartási feladatokon túlmenően.
- 7.2 Bérbeadó az alábbi esetekben felelősségét különösen és kifejezetten kizárja:
- a bérloői üzemszerű működés körében keletkezett bármely kár,
 - a Bérleményben lévő és Bérló tulajdonában álló dolgokban keletkezett kár, kivéve, ha a kárt Bérbeadó felrőhatóan okozta,
 - baleseti károk, betörés, alkalmazottak és harmadik fél károkozása,
 - vis maior esetek
 - pályázatból, külső forrás lehívásából származó szabálytalanságok,
 - a Bérló külső, harmadik személyek felé tulajdonosi jogokat színelve történő eljárása
- 7.3 A Bérleményen belül bekövetkező bármely káresemény esetén a helyreállítási kötelezettség, illetve a felelősség teljes mértékben kizárólag Bérlőt terheli. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Bérló köteles a Bérbeadót haladéktalanul értesíteni, amennyiben bármilyen káresemény következik be. A Bérló köteles a Bérleményben keletkezett károsodásokat haladéktalanul saját költségén helyreállítani. Amennyiben ezen kötelezettségének Bérbeadó írásbeli felhívása ellenére, határidőn belül nem tesz eleget, Bérbeadó jogosult a keletkezett károk helyreállításával kapcsolatos munkák Bérló költségén történő elvégzésére. A Bérló jelen pontban foglalt kötelezettségeinek megszegése esetén a Bérbeadó jogosult a bérleti szerződést felmondani. Felek egyezően rögzítik, hogy a Ptk. kárveszély viselésére vonatkozó szabályai a felek jelen szerződéssel alapított jogviszonyában a jelen szerződésben foglaltak szerint alkalmazhatók. Ennek értelmében Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a kárveszély és minden bekövetkező állagromlás-elhárítási kötelezettség - a Bérbeadó által szándékosan, vagy súlyos gondatlansággal okozott kár kivételével - kizárólag a Bérlőt terheli.

8.A Felek egyéb jogai és kötelezettségei, a Bérlemény használata

- 8.1 A Bérbeadó köteles tartózkodni az olyan magatartástól, amellyel a Bérlőt a Bérlemény zavartalan használatában gátolná. A Bérbeadó saját szakértőjével jogosult ellenőrizni a bérleményben elvégzett valamennyi beruházást, melyet a Bérló tűrni köteles.
- 8.2 A Bérló köteles a Bérleményt rendeltetésszerűen és szerződésszerűen használni, illetve annak teljes körű üzemeltetéséről és karbantartásáról saját költségén gondoskodni.
- 8.3 A Felek megállapodnak, hogy a mérőórával mérhető szolgáltatásokat Bérló saját költségén azok szolgáltatóitól közvetlenül köteles igénybe venni.
- 8.4. Bérbeadó a bérleti időszakban eszközpótlást vagy felújítást nem végez, ez a Bérló feladata és költsége. A Bérló az általa a Bérleményben végzett felújítások, beruházások ellenértékére a 3.8. alpontban meghatározottakon felül sem a szerződés fennállása alatt, sem pedig bármely okból történő megszűnése esetén nem tarthat igényt. A bérleti szerződés megszűnése vagy megszüntetése esetén a beruházások tekintetében a Felek a szerződés értelmező rendelkezéseinek 6 pontja szerinti alapállapotot tekintik meghatározónak. Bérló az ingatlanokat az alapállapot szerint köteles a Bérbeadó számára visszacsoátani.
- 8.5 Bérló köteles saját költségén gondoskodni a Bérlemény őrzéséről, védelméről, a Bérleményre vagyonsbiztosítást köt, kedvezményezettként a Bérbeadót jelöli meg.
- 8.6 Bérló az ingatlan szabadon használja, azonban kötelezettséget vállal arra, hogy a Bérleményt iskolai és diák-, főiskolai-, egyetemi sportesemények - elsősorban kézilabdacsapat -, szabadidősport események és más célú (különösen: kulturális,

turisztikai) események lebonyolítása céljából naponta, a sportcélú ingatlan üzemidejének legalább **(pályázó által megjelölt számú)** %-ban és évente legalább **(pályázó által megjelölt számú)** nap, ingyenesen vagy kedvezményes áron hasznosítja, és ezen belül a Bérló köteles Budakalász Város Önkormányzata részére minden évben az iskolai szorgalmi időszakban hétköznapokon 8 órától 13.30 óráig terjedő időszakban összesen **(pályázó által megjelölt számú)** órányi, az Önkormányzat nem iskolai célú igénybevételének biztosítására legalább 60 órányi időkeretet ingyenesen biztosítani.

- 8.7 Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a Bérló köteles a bérleményben folytatott tevékenységéhez és beruházásaihoz szükséges hatósági és tulajdonosi engedélyeket saját költségén és hatáskörében beszerezni, szükség esetén azokat megújítani, az időszakos hatósági vizsgálatokat elvégeztetni, illetve tevékenységét mindenkor a hatályos hatósági engedélyek birtokában és előírások megtartása mellett folytatni.
- 8.8 Az épület működtetésével összefüggő valamennyi közüzemi és egyéb költség (pl.: szemétszállítás, telefon, víz, gáz, csatorna), valamint közteher viselése a bérló feladata. A bérlőnek lehetősége van előzetesen egyeztetett és a bérbeadó által jóváhagyott, a sportfunkciótól eltérő egyéb tevékenység, szolgáltatás bevezetésére, fenntartására abban az esetben, ha a tevékenység végzéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt beszerzi és az abban foglaltaknak maradéktalanul eleget tesz. Ezeket saját költségén és saját kockázatára végezheti (pl.: büfé, disco, szolárium, masszázs). A meglévő, hatósági engedélyhez kötött tevékenységek végzéséhez szükséges engedélyek beszerzésért és napra készségeért a Bérló-üzemeltető felelős.
- 8.9 A Bérbeadó a Bérló indokolt zavarása nélkül, bármikor jogosult ellenőrizni, hogy a Bérló rendeltetésszerűen és a jelen szerződés előírásainak megfelelően használja-e a Bérleményt.
- 8.10 Bérbeadó követelheti a rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat megszüntetését, továbbá az ilyen használatból eredő kárának megtérítését. Amennyiben Bérló Bérbeadó felszólítására nem hagy fel a szerződésszegő magatartással, Bérbeadó jogosult a bérletet azonnali hatállyal felmondani, és az ebből származó kárát áthárítani Bérlóre.
- 8.11 A Bérló a bérlemény egészére vonatkozó bérleti-üzemeltetési jogviszonyát másnak át nem adhatja, jogait és kötelezettségeit másra át nem háríthatja. A bérlemény jelenleg is használt, elkülönülő üzletágai (például squash, kondicionáló terem, büfé, szauna) esetében a Sportcsarnok Bérlóje magán, vagy jogi személyekkel egyedi üzletági bérleti - üzemeltetési szerződés megkötésére jogosult azzal, hogy ezen személyek tevékenységéért teljes körűen felel.
- 8.12 Bérló jogosult arra, hogy a bérleti jogviszony ideje alatt – jogszabályoknak megfelelően - a bérleményben reklámtáblákat, molinókat, egyéb hirdetési felületeket helyezzen ki.
- 8.13 **Ha a Bérló a beruházás megvalósításához olyan sportegyesületeket kíván bevonni, akik jogosultak a látvány csapatsport támogatását szabályozó jogszabályok szerinti társasági adóból származó támogatásra**, a bérbeadó a jogszabályban meghatározott előzetes jelzálogjog nyilatkozatot, a szerződés 5.sz. mellékletében meghatározott tartalommal, Bérló kérésére, Bérlóvel szerződéses viszonyban álló sportegyesületi sportcsarnok-felhasználó, albérló számára kibocsájtja. Bérbeadó kifejezetten felhívja a Bérló figyelmét, hogy a nyilatkozat kibocsátása nem mentesíti jelen szerződés 4.2. pontjában foglaltak betartása alól, és nem kötelezi a tulajdonost a beruházás megkezdéséhez szükséges nyilatkozat kiadására. Ez a jogszabályi nyilatkozat a szerződés 5. számú melléklete.

9. A bérleti jogviszony megszűnése

- 9.1 A bérleti jogviszony megszűnik, ha a 4.1 pontban meghatározott idő eltelik. **(ha a pályázó az uszoda-torzóra is pályázik)** Az uszoda torzóra vonatkozó bérleti

jogviszony megszűnik a 4.2 pontban meghatározott idő eltelik, ez azonban nem jelenti a teljes bérleti szerződés megszűnését.

- 9.2 A Bérbeadó jogosult a jelen szerződést felmondással megszüntetni az alábbi esetekben:
- a./ A bérlő a jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, különösen a bérleti díj-fizetési, közüzemi díj-fizetési, kötelezettségeit a bérlő írásbeli, legalább 8 napos póthatáridőt tartalmazó felszólítása ellenére nem teljesíti, amely esetben Bérbeadó a póthatáridőt követő további 8 napon belül, legalább 15 napos felmondási idővel, az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szóló felmondással élhet.
 - b./ A bérlő a bérbeadó vagy az ingatlan tulajdonosa engedélye nélkül az ingatlanban beruházást, átalakítást végez, amely esetben Bérbeadó legalább 15 napos felmondási idővel, a hónap utolsó napjára szóló felmondással élhet.
 - c./ A bérlő a bérbeadó által jogszerűen felhasznált óvadék összegét legalább 8 napos póthatáridőt tartalmazó felhívás ellenére nem egészíti ki, amely esetben Bérbeadó a póthatáridőt követő további 8 napon belül, legalább 15 napos felmondási idővel, az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szóló felmondással élhet.
 - d./ A bérlő egy éven belül két ízben a 60 napot meghaladó bérlői fizetési késedelembe, vagy két egymást követő naptári évben három ízben a 60 napot meghaladó bérlői fizetési késedelembe esik, amely esetben Bérbeadó legalább 15 napos felmondási idővel, a hónap utolsó napjára szóló felmondással élhet.
 - e./ A bérlő egyéb, az ingatlanokat vagy szerződéses kötelmeit érintő súlyos, vagy erre vonatkozó felszólítás ellenére ismételt szerződésszegő magatartást tanúsít, mely esetben Bérbeadó azonnali felmondással élhet.
 - f./ Ha Bérlő a 4.2. alpontban foglalt beruházási kötelezettségét nem teljesíti, Bérbeadó a 4.2. alpont rendelkezései alkalmazásával élhet felmondással.
- 9.3 Bérlő jogosult jelen bérleti szerződést 30 napos felmondási idővel felmondással megszüntetni, amennyiben a bérlemény a jelen bérleti szerződés 2.7. pontjában rögzített feltételeknek nem felel meg.
- 9.4 A felmondást indoklásával együtt az arra okot adó tény bekövetkeztétől, illetve másik fél számára ismertté válásától számított 15 napon belül, írásban, igazolható módon kell a másik félhez eljuttatni.
- 9.5 A bérlet bármely okból történő megszűnése esetén a Bérlő köteles a Bérleményt legkésőbb a felmondási idő utolsó napján ingóságaitól kiürítve a Bérbeadó birtokába bocsátani, átadás-átvételi jegyzőkönyv készítése és videofelvétel készítése mellett, amely az állapotot rögzíti.
- 9.6 A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlemény Bérbeadónak történő birtokba adásáig a Bérlő köteles használati díjat fizetni. A használati díj összege megegyezik a bérleti díj összegével. A birtokba adásig a Bérlőt terhelik továbbá a Bérlemény használatához kapcsolódó költségek és díjak. A Bérbeadó köteles a bérlő értesítését követő 8 napon belül átvenni a Bérleményt.

10.Kapcsolattartás

- 10.1 A szerződés teljesítésével kapcsolatos ügyintézésre és kapcsolattartásra a felek által felhatalmazott személyek:

Bérbeadó részéről: a Kaláz Kft. ügyvezetője (székhelyén), Budakalász Város polgármestere (székhelyén), illetve a Képviselő-testület döntése alapján erre feljogosított más személy

Bérlő részéről:

- 10.2 Felek a jelen bérleti szerződéssel kapcsolatos mindennemű közléseiket megtehetik

írásban, telefonon, telefaxon, e-mailen. A telefonon tett közléseket haladéktalanul írásban is kötelesek megtenni a Felek. Felek megállapodnak abban, hogy a felmondást, valamely kötelezettség teljesítésére felhívó nyilatkozatot kizárólag tértivevényes postai küldeményként, vagy személyesen kézbesített, átvételi elismervény ellenében átadott küldeményként lehet joghatályosan kézbesíteni. Felek kötelesek székhelyük megváltozását haladéktalanul a másik féllel írásban közölni.

10.3 A Felek jelen szerződésben kézbesítési megbízottat neveznek meg, mely kézbesítési megbízotthoz címzett küldemények átvételét igazolja, és ezek átvételét joghatályosnak ismerik el.

A Kaláz Kft. részéről kézbesítési megbízott: Budakalász Város mindenkori polgármestere, 2010. évi önkormányzati választásuktól: Rogán László (2011. Budakalász, Petőfi tér 1.)
részéről:

11. Egyéb rendelkezések

11.1 Felek a jelen szerződés teljesítése céljából együttműködni kötelesek.

11.2 A jelen szerződéssel kapcsolatban a Bérló a birtokába került adatokat, tényeket, információkat köteles bizalmasan kezelni, azokat a szerződéssel össze nem függő célra nem használhatja fel, harmadik személynek nem adhatja tovább.

11.3 Bérbeadó és Bérló kijelenti, hogy Magyarországon bejegyzett székhellyel rendelkező jogi személy.

11.4 Jelen szerződés kizárólag írásban, a Felek felhatalmazott képviselőinek szabályos eljárásban meghozott döntésen alapuló aláírásával módosítható, erről a Felek nyilatkoznak.

11.5 A felek kifejezetten nyilatkoznak arról, hogy közöttük a szerződés minden pontja, minden nyilatkozat és szerződéses tartozék kapcsán akarategység van.

11.6. Jelen szerződésben nem érintett kérdések tekintetében – a jelen szerződésben foglalt kivétellel – elsősorban a Ptk. bérletre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

11.7 A jelen szerződést a Felek az 1994. évi LIII. törvény 23/C. § (1) bekezdése alapján közjegyzői okiratba foglalják. A közjegyzői eljárási díjat a felek egyenlő arányban viselik.

12. Szerződés mellékletei

1. Az Önkormányzat és a Kaláz Kft. szerződése a parkoló ingyenes átengedéséről
2. Eszközleltár
3. Hatályos szerződések
4. Pályázó nyilatkozatai, teljes pályázati anyaga
5. Jelzálog nyilatkozat
6. Uszoda-torzó helyzetkép

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt 6 – hat – egymással szó szerint megegyező példányban, cégszerűen írtak alá.

Ezen szerződést Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testülete a/2012.(..) Kt. határozatával hagyta jóvá.

Budakalász, 2012. október

.....
Budakalász V. Önkormányzata

Rogán László
polgármester

.....
Kaláz Kft.

dr. Udvarhelyi István
ügyvezető

.....