

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Ráckeve Város Önkormányzata (székhelye: 2300 Ráckeve, Szent István tér 4., statisztikai számjele: 15730899-8411-321-13, adószáma: 15730899-2-13, képviselőjében eljár: Vereckei Zoltán polgármester), mint tulajdonos

[a továbbiakban: „Tulajdonos”]

másrészről a

XXXXXXXXXX (székhelye: XXXXXXXXXXXXX, nyilvántartási száma: XXXXXXXXXXXXX, statisztikai számjele: XXXXXXXXXXXXX, adószáma: XXXXXXXXXXXXX, képviselőjében eljár: XXXXXXXXXXXXX), mint üzemeltető

[a továbbiakban: „Üzemeltető1”] és

XXXXXXXXXX (székhelye: XXXXXXXXXXXXX, nyilvántartási száma: XXXXXXXXXXXXX, statisztikai számjele: XXXXXXXXXXXXX, adószáma: XXXXXXXXXXXXX, képviselőjében eljár: XXXXXXXXXXXXX), mint üzemeltető

[a továbbiakban: „Üzemeltető2”]

[Üzemeltető1 és Üzemeltető2 együttesen a továbbiakban: „Üzemeltető”]

[Tulajdonos és Üzemeltető együttesen a továbbiakban: „Felek”] között az alulírott helyen és időben az alábbi feltételek szerint:

I. PREAMBULUM

- [1] Tulajdonos kizárólagos 1/1 arányú tulajdonát képezi a Ráckeve, belterület 5114 hrsz. alatt felvett, természetben a 2300 Ráckeve, Dömsödi út 4. szám alatt található ingatlan [a továbbiakban: „Ingatlan”].
- [2] Az Ingatlanon üzemel a „Vadkacsa Szabadstrand és Kemping”, melyet a Tulajdonos, mint egyedüli tag 100%-os tulajdonában álló Ráckevei Városüzemeltetési és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cg. 13-09-083989, a továbbiakban: „RÁVÜSZ Kft.”) üzemeltet. Tulajdonosnak a „Vadkacsa Szabadstrand és Kemping” üzemeltetésével összefüggésben – a RÁVÜSZ Kft-n keresztül – éves szinten XXXXXXXXXXXX,- Ft, azaz XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX forint költsége merül fel.
- [3] Annak érdekében, hogy a „Vadkacsa Szabadstrand és Kemping” magas szakmai színvonalon történő üzemeltetése továbbra is biztosított legyen, azonban a Tulajdonos az üzemeltetéssel összefüggésben az oldalán felmerülő, fent hivatkozott költségek viselése alól mentesüljön, a Tulajdonos Képviselő-testülete 128/2023.(IV.20.) számú határozatával döntött arról, hogy a „Vadkacsa Szabadstrand és Kemping” üzemeltetésére pályázatot ír ki [1. számú mellékletként csatolva, a továbbiakban: „Pályázat”].
- [4] A Pályázaton az Üzemeltető1 és Üzemeltető2, mint együttes ajánlattevők a 2023.xx.xx. napján kelt pályázati ajánlatukkal [2. számú mellékletként csatolva, a továbbiakban: „Pályázati Ajánlat”] vettek részt.
- [5] Tulajdonos Képviselő-Testülete a xxx/2023.(xx.xx.) számú határozatával megállapította, hogy a Pályázat eredményes volt, a Pályázati Ajánlat érvényes, így döntött arról, hogy a 2023.xx.xx-től 2024.05.31-ig terjedő határozott időtartamra üzemeltetési szerződést köt Üzemeltető1-gyel és Üzemeltető2-vel, mint együttes ajánlattevőkkel.

II. SZERZŐDÉS TÁRGYA

- [7] Tulajdonos hasznosításra és üzemeltetésre átadja Üzemeltető részére
 - a) az Ingatlannak a jelen szerződés 3. számú mellékletét képező vázrajzon [a továbbiakban: „Vázrajz”] megjelölt területét;
 - b) a Vázrajzon megjelölt, az Ingatlanon található felépítményeket; és

- c) a jelen szerződés **4. számú mellékletében** tételesen felsorolt eszközöket, felszerelési tárgyakat, vízieszközöket [a továbbiakban: „**Átadott Eszközök**”].

[A fenti a)-c) alpontokban felsoroltak együttesen a továbbiakban: „**Szabadstrand**”]

- [8] Üzemeltető1 és Üzemeltető2 a Szabadstrandot hasznosításba és üzemeltetésbe veszi, az üzemeltetés magas szakmai színvonalon történő megszervezését és az üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok magas szakmai színvonalon történő ellátását saját költségükön vállalják.

Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy az Üzemeltető1 és az Üzemeltető2 a jelen szerződés vonatkozásában **egyetemleges kötelezettek**, vagyis a jelen szerződésből fakadó kötelezettségek teljesítését Tulajdonos akár Üzemeltető1-től, akár Üzemeltető2-től követelheti. Üzemeltető1 és Üzemeltető2 az egyetemleges kötelezettségükre való tekintettel egymás szerződésszegéséért is felelnek.

Tekintettel az Üzemeltető1 és Üzemeltető2 egyetemleges felelősségére is, a jelen szerződésben vagy az azzal összefüggő bármely iratban (így különösen jegyzőkönyvek, felszólítások stb.) egyszámban használt „Üzemeltető” megjelölés az Üzemeltető1-re és az Üzemeltető2-re együttesen értelmezendő.

- [9] Üzemeltető kizárólag a jelen szerződés hatálya alatt és kizárólag a Szabadstrand üzemeltetéséhez kapcsolódóan, valamint a Szabadstrand népszerűsítése érdekében jogosult használni a „*Vadkacsa Szabadstrand és Kemping*”, illetve a „*Ráckevei Vadkacsa Szabadstrand*” megjelöléseket, illetve a Szabadstrandhoz tartozó, arra utaló egyéb megjelöléseket és a Szabadstrand logóját. Az itt írt megjelöléseket, illetve logót az Üzemeltető saját egyéb tevékenysége körében nem jogosult használni.

- [10] Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy az Ingatlannak a Vázrajzon meg nem jelölt területeire, továbbá az Ingatlanon található, de a Vázrajzon meg nem jelölt felépítményekre, valamint az Ingatlanon található vagy az annak eddigi hasznosításához kapcsolódó, de az Átadott Eszközök listáján nem szereplő eszközökre, felszerelési tárgyakra a **jelen szerződés hatálya nem terjed ki, így azok továbbra is a Tulajdonos hasznosításában és üzemeltetésében maradnak.**

Ettől függetlenül azonban Üzemeltető köteles ezen ingatlan-területek, felépítmények, eszközök és felszerelési tárgyak Tulajdonos vagy az általa ezzel megbízott harmadik személy általi zavartalan hasznosításához, üzemeltetéséhez szükséges feltételeket (pl. megközelíthetőség, közművek) folyamatosan biztosítani.

- [11] Felek megállapodása értelmében Üzemeltető – a jelen szerződéssel egyidejűleg aláírásra kerülő háromoldalú szerződésátruházási megállapodás alapján - a bérbeadói pozícióba belép a Szabadstrand korábbi üzemeltetője, a RÁVÜSZ Kft. által kötött alábbi bérleti szerződésbe:

- a) a Cserna Testvérek Korlátolt Felelősségű Társasággal (Cg. 13-09-146682) 2018. május 29. napján kötött, 2021. június xx. napján módosított, a Szabadstrand területén elhelyezkedő büfék bérletére vonatkozó Bérleti szerződésbe; továbbá
- b) a(z) xxxxxxxxxxxxxxxx Társasággal (Cg. xx-xx-xxxxxx) xxxxxxxxxxxxxx napján kötött, a Szabadstrand xx m2 területű részének, mobil faházból fagyaltárusítás céljából történő bérletére vonatkozó Bérleti szerződésbe.

Üzemeltető az itt felsorolt Bérleti szerződések tartalmát előzetesen megismerte, azt elfogadja és a szerződések egy példányát átvette.

- [12] Üzemeltető kijelenti, hogy a jelen szerződésben meghatározott feladatai teljesítéséhez megfelelő szakértelemmel és megfelelő humán erőforrással és alvállalkozói háttérrel, továbbá megfelelő anyagi és pénzügyi fedezettel rendelkezik.

- [13] Üzemeltető kijelenti, hogy az Ingatlant, a Szabadstrandot, annak helyszínét, környezetét és az Átadott Eszközöket, valamint valamennyi, a jelen szerződés biztonságos, szakszerű és eredményes teljesítéséhez szükséges adatot, terveket és információkat megismerte. Üzemeltető úgy nyilatkozik, hogy jelen szerződés és mellékleteiben írtak alapján őt terhelő kötelezettségek teljesítését az előbbi adatok és információk ismeretében vállalja, az üzemeltetés zavartalan átvételéhez szükséges teljes körű tájékoztatást megkapta.

- [14] Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy a hasznosításra és üzemeltetésre átadott eszközöket, ingatlanrészeket és felépítményeket a jó gazda gondosságával köteles felügyelni, karbantartani és azokat kizárólag az üzemeltetés céljára használhatja.

- [15] Felek kifejezett megállapodása értelmében Üzemeltető nem jogosult az őt a jelen szerződés alapján megillető jogokat és jogosultságokat, illetve kifejezetten a hasznosítási és üzemeltetési jogot harmadik személy(ek) részére – a Tulajdonos engedélye nélkül – továbbruházni, ezen jogok és jogosultságok gyakorlását harmadik személy(ek) részére átengedni.

Felek jelen pontban rögzített megállapodása azonban nem akadályozza annak, hogy az Üzemeltető a Szabadstrand területének egy részét, illetve meghatározott felépítményt vagy annak egy részét a Szabadstrand üzemeltetéséhez kapcsolódóan, magasabb színvonalú szolgáltatások vendégforgalom számára történő elérhetővé tétele érdekében bérbe adja a Tulajdonos előzetes értesítése mellett. Az Üzemeltető által kötött ilyen bérleti szerződések bérleti időtartama azonban nem terjeszkedhet túl a jelen szerződés határozott időtartamán, illetve ezekben a bérleti szerződésekben Üzemeltető köteles biztosítani, hogy a bérlők azonos kötelezettségeket vállaljanak a bérlemények használata és a működésük tekintetében, mint amilyen kötelezettségek e körben az Üzemeltetőt jelen szerződés alapján terhelik. Üzemeltető továbbá köteles ezekben a szerződésekben biztosítani, hogy azokból fakadóan Tulajdonost semminemű kötelezettség ne terhelje, illetve Tulajdonos az ezen szerződésekből fakadó kötelezettségeikért semmilyen módon ne legyen köteles helytállni.

III. SZERZŐDÉS IDŐTARTAMA

- [16] Jelen szerződés határozott időtartamra, 2023. xxxxxxxxxx xx. napjától 2024. május 31. napjáig terjedő időre jön létre.
- [17] Felek a határozott időtartam lejártát megelőzően egymással egyeztetéseket folytatnak a határozott időtartam további határozott időtartamra történő meghosszabbításáról és annak feltételeiről. A határozott időtartam kizárólag abban az esetben kerül meghosszabbításra, ha Felek a hosszabbítás feltételeiben a lejárati napjáig írásban megállapodnak.
- [18] Üzemeltető a jogviszony meghosszabbítása kapcsán tudomással bír arról, hogy közbeszerzési értékhatárt elérő üzemeltetési díj esetén Tulajdonos köteles közbeszerzési eljárást lefolytatni a hosszabbítást megelőzően.
- [19] Felek írásba foglalt eltérő megállapodása hiányában a jelen szerződés a határozott időtartam elteltével megszűnik.

IV. ÜZEMELTETŐ KÖTELEZETTSÉGEI

- [20] Üzemeltető a jelen szerződés teljesítése során mindvégig köteles a Pályázatban megfogalmazott elvárásoknak és a Pályázati Ajánlatban megfogalmazott vállalásoknak, terveknek és szándékoknak megfelelően eljárni.

A Pályázat és a Pályázati Ajánlat a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezik és azok tartalma a szerződés részét képezi. Amennyiben a jelen szerződés törzsszövege, illetve egyéb mellékletei a Pályázatban megfogalmazott elvárásokkal, illetve a Pályázati Ajánlatban megfogalmazott vállalásokkal, tervekkel és szándékokkal kifejezetten ellentétes rendelkezést tartalmaznak, az érintett kérdésben a Felek jogviszonyára a jelen szerződés törzsszövegének, illetve egyéb mellékleteinek tartalma az irányadó.

- [21] A jelen szerződéssel érintett ingó és ingatlan vagyontárgyak saját költségén történő állagmegóvásáért, illetve a Szabadstrand szokásos üzeméhez szükséges fenntartási, karbantartási és állagmegóvási munkálatok saját költségén történő elvégzéséért, illetve annak elmulasztásáért az Üzemeltető felelős.

Annak érdekében, hogy a jelen szerződéssel érintett ingó és ingatlan vagyontárgyak a rendeltetésszerű használatból eredő elhasználódástól eltekintve az átadáskori állapotukat megőrizték, illetve a Szabadstrand magas szakmai színvonalon történő működése biztosított legyen, Üzemeltető köteles a szerződés időtartama alatt saját nevében és javára, saját költségén elvégeztetni a Szabadstrandot érintő fenntartási, karbantartási és javítási munkálatokat.

- [22] Üzemeltető köteles megkötni a Szabadstrandon található felépítmények, eszközök, illetve gépészeti rendszerek megfelelő karbantartásához és állagmegóvásához szükséges karbantartási és üzemeltetési szerződéseket és fenntartani azokat a jelen szerződés teljes időtartama alatt, saját költségén.

- [23] Az állagvédelmet meghaladó, a fenntartás (üzemeltetés, karbantartás és az eredeti műszaki állapot megőrzéséhez szükséges felújítás-javítás) körébe nem tartozó, a Szabadstrandot érintő minden nagyobb beruházás, munkálat, javítás vagy beszerzés, így különösen (I) a Szabadstrandon található felépítményeken, az Ingatlanon, az Átadott Eszközökön vagy az ezekhez tartozó technikai berendezéseken végzett átalakítások és fejlesztések, (II) új felépítmény, szerkezeti egység, felszerelés vagy berendezés létesítése, (III) valamely új vagy módosított jogszabály vagy szabvány által előírt munkálatok a **„jelentős beruházások és fejlesztések”** kategóriájába tartoznak. Ezen „jelentős beruházások és fejlesztések” elvégzéséről a Tulajdonos jogosult dönteni az Üzemeltető javaslata alapján, amely javaslatot az Üzemeltető beruházási és fejlesztési tervben köteles megtenni.

Ha az Üzemeltető a Tulajdonos **írásbeli előzetes engedélye nélkül** végez a „jelentős beruházások és fejlesztések” kategóriájába tartozó munkálatot a Szabadstrandon vagy annak egyes részein, a Tulajdonos felhívására köteles az eredeti állapotot saját költségén helyreállítani. Üzemeltető az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos költségei megtérítésére nem tarthat igényt, köteles továbbá megtéríteni a Tulajdonos minden, az átalakítással kapcsolatban felmerült kárát. Tulajdonos az engedélye nélkül elvégzett „jelentős beruházások és fejlesztések” értékét, továbbá az azok eredményeként esetlegesen beállt értéknövekedést nem köteles Üzemeltető részére megtéríteni, abban az esetben sem, ha nem kéri az eredeti állapot visszaállítását.

Amennyiben az Üzemeltető a Tulajdonos **írásbeli előzetes engedélye alapján** végez a „jelentős beruházások és fejlesztések” kategóriájába tartozó munkálatot a Szabadstrandon vagy annak egyes részein, az Üzemeltető a munkálatok költségeinek megtérítésére, illetve az esetlegesen beállt értéknövekedés megtérítésére kizárólag abban az esetben tarthat igényt, ha erről Felek az engedély megadáskor kifejezetten és írásban megállapodtak.

Felek előre és kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Üzemeltető által végzett, illetve finanszírozott beruházás, fejlesztés, illetve bármilyen létesítmény létrehozása – erre irányuló kifejezett írásos megállapodás hiányában - nem keletkeztet Üzemeltető javára tulajdonjogot. A jelen szerződés megszűnését követően Üzemeltető köteles ezen fejlesztések, beruházások, létesítmények birtokjogát jelen szerződésben rögzített módon Tulajdonos részére visszaadni, tulajdonjogi, megtérítési, illetve egyéb igény érvényesítése nélkül. Fentieket Üzemeltető jelen okirat aláírásával kifejezetten tudomásul veszi.

- [24] Üzemeltető kötelezettsége a Szabadstrand jogszerű üzemeltetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedély, tanúsítvány és hozzájárulás megszerzése, illetve szükség esetén azok megújítása. Ugyancsak Üzemeltető kötelezettsége a Szabadstrandra vonatkozó mindenkorai jogszabályi és hatósági követelményekre vonatkozó megfelelési biztosítása.

Üzemeltető kötelezettségét képezi tehát különösen a Szabadstrand üzemeltetésével kapcsolatos szakhatósági engedélyek meglétének biztosítása, vizsgálatok díjainak, illetékének megfizetése (pl. fürdővíz-használati engedély, villámvédelmi és érintésvédelem felülvizsgálatok elvégeztetése, úszóstég mederbérleti engedély/mederhasználati díj megfizetése). Tulajdonos feladata marad azonban a játszótér és a kültéri sportpark eszközeinek időszakos minősítése.

A Szabadstrand területén működő büfé(k) üzemeltetésével kapcsolatos engedélyek megszerzése és folyamatos meglétének biztosítása a büfé üzemeltetőjének felelőssége, azonban Üzemeltető köteles ezen engedélyek meglétét a büfé üzemeltetőjétől megkövetelni és meglétét ellenőrizni.

- [25] Üzemeltető köteles a Tulajdonos részére mindennemű, a Szabadstranddal és annak üzemeltetésével, illetve annak ellenőrzésével kapcsolatos tájékoztatást az észszerűen elvárható legrövidebb határidőn belül írásban megadni.

- [26] Felek – tekintettel arra, hogy jelen szerződés alapján a Szabadstrand hasznosítására és üzemeltetésére az Üzemeltető jogosult – az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy – annak birtokbaadását követően - a Szabadstrand úgynevezett „műszaki üzemeltetését” (azaz a Szabadstrand, illetve annak berendezései állagával és működtetésével kapcsolatos feladatokat) is az Üzemeltető végzi, melynek terhét is az Üzemeltető köteles viselni.

Üzemeltető előtt ismert, hogy a közeljövőben a DAKÖV Kft. az állandó dugulási probléma megoldása érdekében beépít egy szennyvízfogó rácsot a Szabadstrand vizesblokkjába, amit Üzemeltető köteles rendszeresen és előírászerűen tisztítani.

- [27] Üzemeltető feladata a Szabadstrand zöld területeinek gondozása, fenntartása (így különösen fűnyírás, növények védelme, nádvágás, falevél összeszedése stb.). Üzemeltető feladatát képezi továbbá különösen a játszótér, valamint a kültéri sportpark karbantartása, javítása, a strandhoz tartozó vízfelület „tisztítása”, táblák elhelyezése, a kukák ürítése, és a szociális blokkok, közösségi helyiségek takarítása, rovar- és rágcsálóirtás, mederkotrás, a kemping vonatkozásában a Nemzeti Turisztikai Adatszolgáltató Központ (NTAK) felé történő adatszolgáltatás feltételeinek biztosítása és az adatszolgáltatás teljesítése. Üzemeltető feladatát képezi továbbá a jelen szerződés hatálya alatt a Szabadstrand területének, illetve az Ingatlan előtt húzódó járdaszakasznak a síkosságmentesítése.
- [28] Üzemeltető kötelezettsége az üzemeltetés teljes időtartama alatt a területek és a birtokába kerülő felépítmények, felszerelési tárgyak és eszközök őrzése, ezek fenntartási költségeinek viselése.
- [29] **Üzemeltető a Szabadstrand területét és az üzemeltetésébe kerülő felépítményeket, illetve az Átadott Eszközöket funkciójuknak megfelelően köteles hasznosítani, vagyis Üzemeltető köteles fenntartani a jelenlegi funkciókat, így Üzemeltető szabadstrand és kemping üzemeltetési funkcióval köteles az üzemeltetést, hasznosítást végezni. Ettől eltérő funkcióra Üzemeltető kizárólag a Tulajdonos előzetes írásos hozzájárulása birtokában jogosult a Szabadstrandot vagy annak egy részét hasznosítani.**
- [30] Üzemeltető kötelezettsége az üzemeltetéssel és hasznosítással kapcsolatos közüzemi szolgáltatási szerződések megkötése, fenntartása és a közüzemi díjak megfizetése.
- [31] Tulajdonos a Szabadstrand területén az Üzemeltető felé díjfizetési kötelezettség nélkül tarthat rendezvényeket, melynek időpontját köteles az Üzemeltető felé előre jelezni, legalább 8 (nyolc) nappal korábban.
- Üzemeltető a Ráckeve területén működő sportegyesületek részére a Szabadstrand területén található sportpályákra vonatkozóan edzés céljára ingyenes használatot biztosít, előzetes időpont egyeztetés alapján. Üzemeltető kizárólagosságot csak a Tulajdonos engedélyével adhat.
- Üzemeltető tehát a Szabadstrand jelen pont szerinti használatáért a Tulajdonostól, illetve a hivatkozott sportegyesületektől bérleti díjat nem kér és számukra a jelen szerződés szerinti alapszolgáltatásokat nyújtja (szociális helyiségek, takarító személyzet nyitvatartási időben, helyszín biztosítása) ingyenesen.
- A rendezvénnyel és a sportegyesületi tevékenységgel kapcsolatban költségtérítésre az Üzemeltető csak kifejezett külön megállapodás esetén jogosult.
- [32] Üzemeltető vállalja, hogy rendezvényeit – figyelemmel a vonatkozó kormányrendelet előírásaira is – a Tulajdonos önkormányzatnál bejelenti.
- [33] Üzemeltető tudomásul veszi, hogy az Ingatlan dunai partszakaszát **szabadstrandként köteles üzemeltetni, így belépőjegyet nem szedhet.** Üzemeltető a Szabadstrand területén található **illemhelyek használatáért díjat nem szedhet.**
- [34] Üzemeltető vállalja, hogy a **Szabadstrand minimális „nyitvatartási ideje”**
- május 1. és augusztus 31. közötti időszakban legalább 9:00-21:00 órai időtartamban;
 - szeptember 1. és április 30. közötti időszakban legalább xx:00-xx:00 órai időtartamban
- kerül meghatározásra.
- [35] Üzemeltető köteles a nyitvatartási idő alatt folyamatosan technikai személyzet jelenlétét biztosítani, akik a kukák ürítését, szociális blokkok s közösségi helyiségek takarítását is kötelesek elvégezni. Rendezvények esetén Üzemeltető köteles a technikai személyzetet a rendezvény befejezéséig biztosítani.
- [36] Üzemeltető az Átadott Eszközöket leltár szerint köteles átvenni, jó gazda gondosságával kezelni, tőrni azok időszaki ellenőrzését, a pályázati beszámolóhoz ezekről adatot szolgáltatni.
- [37] Üzemeltető köteles a Szabadstrand felújítására, kapcsolódó eszközök beszerzésére elnyert pályázatokban Tulajdonos által vállalt kötelezettségek (fenntartási időszakon belüli) teljesítésére.
- [38] Felek rögzítik, hogy Tulajdonos 2021. augusztus 5-én a H/4259-1/2021 iktatószámú „Együttműködési megállapodás Víziturisztikai célú hálózat, az ahhoz tartozó vízitúra megállóhelyek és víziturisztikai célú eszközök fenntartásáról és üzemeltetéséről” elnevezésű szerződést [a továbbiakban: „Együttműködési

Megállapodás”] kötötte a Magyar Kajak-Kenu Szövetséggel, mint konzorciumvezetővel és a BJMOKK Sportüzemeltetési Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társasággal, mint Szolgáltatóval.

Az Együttműködési Megállapodásban meghatározott Megállóhely és Eszközök a jelen szerződés hatálya alá tartoznak.

Az Együttműködési Megállapodás 35. pontja értelmében Tulajdonos jogosult az Együttműködési Megállapodásban meghatározott Megállóhely és Eszközök üzemeltetésére harmadik személynek megbízást adni. Ebben az esetben a Tulajdonos köteles a harmadik személy számára a VEKOP-4.1.1-15 számú pályázati felhívásban és az Együttműködési Megállapodásban meghatározott feltételeket előírni.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés az Együttműködési Megállapodás 35. pontja szerinti szerződésnek minősül, amire való tekintettel kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen szerződés szerinti tevékenysége során Üzemeltető jogosult és köteles az Együttműködési Megállapodás szerinti Megállóhely és Eszközök üzemeltetésére, az Eszközöket a Megállóhelyhez kapcsolódóan köteles fenntartani és működtetni, továbbá a jelen szerződés szerinti tevékenysége során Üzemeltető köteles maradéktalanul betartani a VEKOP-4.1.1-15 számú pályázati felhívásban és az Együttműködési Megállapodásban meghatározott feltételeket is. Ezen kötelezettségvállalás megszegésével összefüggésben a Tulajdonos oldalán felmerülő károkat Üzemeltető köteles teljes körűen megtéríteni.

Az Együttműködési Megállapodás teljes tartalma, valamint a VEKOP-4.1.1-15 számú pályázati felhívásban foglaltak az Üzemeltető előtt maradéktalanul ismertek.

- [39] Felek rögzítik, hogy Tulajdonos több támogatási szerződést kötött a Kisfaludy 2030 Turisztikai Zrt-vel strandfejlesztés tárgyában [a támogatási szerződések együttesen a továbbiakban: **„Támogatási Szerződések”**].

A Támogatási Szerződésekben meghatározott fejlesztések a jelen szerződés hatálya alá tartoznak.

Felek kifejezetten akként állapodnak meg, hogy a jelen szerződés szerinti tevékenysége során Üzemeltető jogosult és köteles a Támogatási Szerződésekben meghatározott fejlesztések üzemeltetésére, a fejlesztéseket fenntartani és működtetni, továbbá a jelen szerződés szerinti tevékenysége során Üzemeltető köteles maradéktalanul betartani a Támogatási Szerződésekben meghatározott feltételeket is. Ezen kötelezettségvállalás megszegésével összefüggésben a Tulajdonos oldalán felmerülő károkat Üzemeltető köteles teljes körűen megtéríteni.

A Támogatási Szerződések teljes tartalma az Üzemeltető előtt maradéktalanul ismert.

- [40] Üzemeltető a Szabadstrand területén található vagy ott a jövőben létesítendő sportpályákat legfeljebb a jelen szerződés **5. számú mellékletét** képező foglaltsági táblázatban [a továbbiakban: **„Foglaltsági Táblázat”**] rögzített időtartamban jogosult sportversenyek, edzések, sport- illetve egyéb rendezvények lebonyolítása céljára hasznosítani, az ezt meghaladó időben Üzemeltető köteles a sportpályák használatát a Szabadstrand vendégei számára díjmentesen biztosítani.
- [41] Üzemeltető az Átadott Eszközök között tételesen felsorolt vízieszközöket [a továbbiakban: **„Vízieszközök”**] a jelen szerződés hatálya alatt a Szabadstrand nyitvatartási idejében köteles a vendégforgalom számára folyamatosan elérhetővé tenni kölcsönzési szolgáltatás nyújtása keretében.
- [42] Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a Szabadstrand területén a környezetbarát hulladékgazdálkodás és -gyűjtés feltételeit megteremti.
- [43] Üzemeltető a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény [**„Nvtv.”**] 11.§ (1) bekezdésére tekintettel is vállalja, hogy
- a jelen szerződésben és jogszabályokban előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
 - a Szabadstrandot, mint átengedett nemzeti vagyont a szerződési előírásoknak és a tulajdonosi rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
 - az üzemeltetésben és hasznosításban – az Üzemeltetővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként - kizárólag természetes személyek vagy Nvtv. szerinti átlátható szervezetek vesznek részt.

V. DÍJAK

- [44] Felek megállapodnak abban, hogy Üzemeltető a jelen szerződés alapján az alábbi díjat köteles a Tulajdonos részére fizetni.
- [45] A Szabadstrand jelen szerződésben részletezett hasznosítási és üzemeltetési jogának ellenértékeként Üzemeltető havi xxxxxxxx,- HUF + ÁFA, azaz havi xxxxxxxxxxxx forint plusz általános forgalmi adó összeget [a továbbiakban: „Díj”] köteles megfizetni Tulajdonos részére. Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy az Üzemeltető a Díjat a jelen szerződés megkötése és a Szabadstrand birtokának átruházása közötti időszakra vonatkozóan is köteles megfizetni.
- [46] Üzemeltető az első havi Díjat a jelen szerződés aláírásától számított 15 napon belül, a további hónapok Díjait havonta előre köteles megfizetni. Tulajdonos a tárgyidőszakra vonatkozó Díjról szóló számlát a tárgyidőszakot megelőző hónap 15. napjáig állítja ki és küldi meg az Üzemeltető részére, mely számlát Üzemeltető a számlán feltüntetett fizetési határidőben köteles megfizetni. A tárgyhónapra vonatkozó számla teljesítési határideje a tárgyhónap első napja. Fizetési kötelezettségét az Üzemeltető minden esetben átutalással köteles rendezni.
- [47] Felek megállapodnak, hogy a Díjat évente a KSH által kiadott, az előző évre vonatkozóan publikált év/év alapú fogyasztói árindex (infláció) figyelembevételével módosítják (a továbbiakban: „Indexálás”). A Tulajdonos - az inflációs adatok nyilvánosságra kerülését követően – írásban köteles Üzemeltetőt tájékoztatni a Díj ezen módosításáról, s a továbbiakban alkalmazandó Díjról. A változás hatálya az adott év január 1. napjával áll be. A Díj fenti indexálására első alkalommal 2024. január 1. napjával jogosult a Tulajdonos.
- [48] Amennyiben Üzemeltető a díjfizetési kötelezettségét késve teljesíti, úgy a késedelem időszakára Tulajdonos a hatályos Polgári Törvénykönyv szerinti mértékű késedelmi kamatra jogosult, továbbá – a késedelmi kamaton felül – az Üzemeltető késedelemmel érintett számláknként (a 2016. évi IX. törvényben foglaltak alapján) 40 EUR, azaz negyven euró összegnek megfelelő, a Magyar Nemzeti Bank - késedelem kezdőnapján érvényes - hivatalos deviza-középfolyama alapján meghatározott forintösszegre jogosult behajtási költségátalány címén.
- [49] Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy Üzemeltető a Szabadstrand üzemeltetésével és hasznosításával járó közüzemi (áram, víz-, csatorna, gáz) szolgáltatási díjakat közvetlenül a közüzemi szolgáltatók részére köteles megfizetni a velük kötött közüzemi szerződések alapján.
- [50] Üzemeltető óvadékat köteles biztosítani Tulajdonos részére a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő fizetési kötelezettségei (díjfizetés, esetleges kártérítés stb.) biztosítékeként. Amennyiben Üzemeltető a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő bármely fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy Tulajdonos egyoldalú döntése alapján, az Üzemeltető külön előzetes értesítése nélkül szabadon jogosult az óvadékból kielégítést keresni.

Felek rögzítik, hogy fizetési felszólítás Üzemeltető részére való megküldése nem feltétele az óvadék Tulajdonos általi felhasználásának, így a Tulajdonos az Üzemeltetőt legkésőbb az óvadék kiegészítésére való – alábbi bekezdésben hivatkozott - felhívásban tájékoztatja az óvadék felhasználásáról.

Felek megállapodása értelmében az óvadék összege xxxxxxxx,- HUF, azaz xxxxxxxxxxxx forint.

Az óvadék megfizetése a jelen szerződés megkötésével egyidejűleg esedékes, ami a birtokbaadás feltétele.

Amennyiben az óvadék felhasználása válik szükségessé, úgy Tulajdonos követelheti, hogy az Üzemeltető az óvadékat a jelen pontban megjelölt eredeti összegére 5 (öt) napon belül egészítse ki. Üzemeltető jelen szerződés aláírásával feltétel nélküli és visszavonhatatlan kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a jogviszony időtartama alatt az óvadék a Tulajdonos által részben vagy egészben felhasználásra kerül, úgy az óvadékat a Tulajdonos ez irányú írásbeli felhívása közlésétől számított 3 (három) munkanapon belül a meghatározott mértékre kiegészíti.

Felek kifejezetten rögzítik, miszerint az a tény, hogy a Tulajdonos valamely követelése kielégítése vonatkozásában nem él az óvadékból való kielégítés jogával, nem érinti az igény fennállását és nem értelmezhető úgy, hogy ezen igényéről a Tulajdonos lemond.

A Tulajdonos a jelen szerződés megszűnése esetén köteles az óvadékkal elszámolni és az óvadék fel nem használt részét az Üzemeltető részére visszafizetni. Felek megállapodnak, hogy az óvadék visszafizetésének esedékessége a jelen szerződés szerinti díjak, a felmerülő költségek, az esetlegesen keletkezett károk és a jelen szerződéssel összefüggésben felmerülő minden fizetési kötelezettség teljes elszámolásától számított 5. (ötödik) munkanap. Az óvadék után nem illeti meg kamat az Üzemeltetőt.

A szerződés megszűnésekor a Tulajdonos az óvadék összegéből jogosult a Szabadstrand állagában okozott kárt, sérelmet helyreállítani, illetve kijavítani. Üzemeltető azt a kárt, illetve állagsérelmet is köteles a Tulajdonos részére megtéríteni, amelyet az óvadék összege nem fedez.

VI. BIRTOKÁTRUHÁZÁS

[51] Üzemeltető kifejezetten akként nyilatkozik, hogy jelen szerződés aláírásakor a Szabadstrand (kifejezetten ideértve az ingatlanterületeket, a felépítményeket és az Átadott Eszközöket egyaránt) rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, a Szabadstrand birtokának ezen állapotában történő átruházását elfogadja szerződésszerűnek.

[52] Tulajdonos azt követő 3 (három) munkanapon belül ruhazza át Üzemeltetőre a Szabadstrand birtokát, hogy a birtokátruházás együttes feltételeit az Üzemeltető maradéktalanul teljesítette.

A birtokátruházás együttes feltételei:

- a) az első havi Díj megfizetése;
- b) az óvadék megfizetése;
- c) a Szabadstrand (ideértve kifejezetten a strand és a kemping) üzemeltetéséhez szükséges végleges hatósági engedélyek meglétének igazolása;
- d) Kötelezettségvállaló Nyilatkozat egy eredeti példányának átadása Tulajdonos részére.

Felek a Szabadstrand birtokának átruházásáról írásos jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben közösen rögzítik a birtokátruházás lényeges körülményeit (Szabadstrand állapota, Átadott Eszközök megléte, közüzemi fogyasztásmérők állása, stb.). Ezen jegyzőkönyvben Felek minden esetleges hibát és hiányosságot kötelesek feltüntetni.

Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a birtokátruházás együttes feltételeit legkésőbb jelen szerződés létrejöttétől számított 15 (azaz tizenöt) napon belül teljesíti.

[53] A jelen szerződésen alapuló jogviszony - bármely okból történő - megszűnésekor Üzemeltető rendeltetésszerű használatra alkalmas, az átadáskorival megegyező állapotban, ingóságaitól kiürítve köteles a Szabadstrandot a Tulajdonos birtokába visszaadni. Az átadás tényéről Felek írásos jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben közösen rögzítik az átadás lényeges körülményeit (Szabadstrand állapota, Átadott Eszközök megléte, közüzemi fogyasztásmérők állása, stb.).

VII. FELELŐSSÉG ÉS BIZTOSÍTÁS

[54] Üzemeltető felelős minden olyan kárért, amelyet a jelen szerződés hatálya alatt akár Üzemeltető, akár harmadik személy a Szabadstrandban okoz. Üzemeltető a nem általa okozott károkért fennálló felelősség alól abban az esetben mentesül, ha bizonyítja, hogy a kárt olyan elháríthatatlan ok idézte elő, amely az Üzemeltető által végzett tevékenység körén kívül esik.

[55] Üzemeltető felelős továbbá minden olyan kárért, amely a jelen szerződés hatálya alatt a Szabadstrand üzemeltetésével összefüggésben a Tulajdonos vagy harmadik személyek oldalán felmerül.

[56] Üzemeltető kijelenti és szavatol érte, hogy a jelen szerződés megkötésekor és annak hatályban léte alatt folyamatosan olyan szakmai felelősségbiztosítással rendelkezik, amely kiterjed legalább a jelen szerződés tárgyát képező szolgáltatásokra, tevékenységekre, így fedezetet nyújt legalább az alábbiakra:

- a) a Tulajdonos tulajdonát képező vagyontárgyak dologi kárai, illetve az ezekre visszavezethető egyéb vagyoni károk,

- b) vendégeknek, illetve harmadik személynek okozott vagyoni károk, sérülések, személyiségi jogsérelmek, amelyek az üzemeltetéssel összefüggésben keletkeztek;
- c) az Üzemeltető alkalmazottai által okozott anyagi és nem anyagi károk.

A felelősségbiztosítás **biztosítási összege eléri káreseményenként a xxxxxxxxxxxxxxxx,- HUF**, azaz xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx forint összeget, **évenként pedig a xxxxxxxxxxxxxxxx,- HUF**, azaz xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx forint összeget. Az Üzemeltető jelen pont szerinti szakmai felelősségbiztosításának biztosítási kötvénye a jelen Megállapodás **6. számú mellékletét** képezi.

VIII. SZERZŐDÉS MEGSZŪNÉSE

[57] Felek megállapodnak abban, hogy a szerződés megszűnik

- a) a jelen szerződésben megjelölt határozott időtartam utolsó napjával (amennyiben Felek nem határoznak közösen a szerződés időtartamának meghosszabbításáról);
- b) a Felek közös megegyezésével;
- c) a Tulajdonos által a Próbaidő alatt vagy annak lejártát követő 15 napon belül közölt rendes felmondással,
- d) a Felek bármelyike által (a jelen szerződés vagy jogszabályok által megengedett okból és módon) közölt rendkívüli felmondással.

[58] Felek a jelen szerződés létrejöttét követő 1 (azaz egy) hónapos időszakot próbaidőnek (a továbbiakban: „**Próbaidő**”) tekintik. A Próbaidő tartama alatt, illetve a Próbaidő lejártát követő 15 (azaz tizenöt) napon belül a Tulajdonos bármikor jogosult a jelen szerződést indokolási kötelezettség nélkül azonnali hatállyal írásban felmondani (rendes felmondás).

Felek az egyértelműség érdekében rögzítik, hogy Üzemeltető a jelen szerződést nem jogosult rendes felmondással megszüntetni sem a Próbaidő tartama alatt, sem azt követően.

[59] Tulajdonos jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben:

- a) Üzemeltető a jelen szerződés szerint őt terhelő kötelezettség teljesítését elmulasztja, vagy megszegi és a Tulajdonos kötelezettség teljesítésére vonatkozó, írásban tett felhívása – az abban előírt 8 (azaz nyolc) napos határidőben – eredménytelen marad;
- b) Üzemeltető a Szabadstrandot nem annak funkciójának megfelelően üzemelteti vagy hasznosítja;
- c) Üzemeltető jelen szerződés szerinti bármely fizetési kötelezettségének – a Tulajdonos írásbeli felhívása ellenére az abban előírt 8 (azaz nyolc) napos határidőben – nem tesz eleget;
- d) Üzemeltető a Tulajdonos írásbeli előzetes engedélye nélkül végez a „jelentős beruházások és fejlesztések” kategóriájába tartozó munkálatot (így különösen építkezést, fejlesztést, beruházást);
- e) Üzemeltető a VEKOP-4.1.1-15 számú pályázati felhívásban, az Együttműködési Megállapodásban vagy a Támogatási Szerződésekben meghatározott bármely feltételt megszegi;
- f) Üzemeltető szavatosságai valótlanak bizonyulnak;
- g) Üzemeltető ellen jogerősen csőd- vagy felszámolási eljárást rendelnek el, illetve a végelszámolását határozza el;
- h) Üzemeltető bármilyen a működéssel, illetve üzemeltetéssel kapcsolatos engedély beszerzésére vonatkozó kötelezettségeit megsérti, ideértve azon esetet is amennyiben a Szabadstrandra vonatkozó működési engedély(ek) az Üzemeltetőnek felróható bármely okból lejár(nak) vagy bármely hatóság a Szabadstrand működését korlátozó, végrehajtandó határozatot hoz;

- i) Üzemeltető a Tulajdonos felé fennálló bármely tájékoztatási kötelezettségének nem tesz eleget;
 - j) Üzemeltető a Tulajdonos bejárési, illetve körbevezetési jogát nem biztosítja.
- [60] Amennyiben a birtokátruházás fentiekben meghatározott együttes feltételei a jelen szerződés létrejöttét követő 30 (harminc) napon belül nem teljesülnek, Tulajdonos jogosult a jelen szerződést az érdekmúlás további bizonyítása és további póthatáridő biztosítása nélkül rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal megszüntetni.
- [61] Üzemeltető jogosult jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani (rendkívüli felmondás), amennyiben Tulajdonos az őt terhelő – jelen szerződésben kifejezetten rögzített - lényeges kötelezettségek teljesítését elmulasztja vagy megszegi, s az Üzemeltető kötelezettség teljesítésére vonatkozó, írásban tett felhívása – az abban előírt (minimum 30, azaz harminc napos) határidőig – eredménytelen marad.
- [62] **Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés bármely okból történő megszűnése esetén a szerződés megszűnésének napján a Szabadstrandot a szabadstrandként és kempingként történő továbbüzemeltetésre alkalmas, az átadáskorival megegyező állapotban, leltár szerint a Tulajdonos birtokába visszaadja.**
- [63] Üzemeltető a jelen szerződés bármely okból és módon történő megszűnésének esetére vállalja, hogy tartózkodik minden olyan tevékenységtől, mely a Szabadstrand további működését akadályozhatja, illetve a Tulajdonos vagy a Szabadstrand megítélését és reputációját kedvezőtlenül befolyásolhatja. Így Üzemeltető különösen, de nem kizárólagosan nem kelti a Tulajdonos vagy a Szabadstrand rossz hírét.
- [64] Üzemeltető a Szabadstrand jogosulatlan használata (kifejezetten ideértve azt az esetet is, ha Üzemeltető a Szabadstrand birtokát határidőben nem bocsátja vissza Tulajdonos részére) esetén a jogosulatlan használat minden megkezdett hónapja után a jelen szerződés utolsó érvényes állapotának megfelelő teljes havi Díj kétszeres összegével megegyező szankciós használati díjat köteles fizetni Tulajdonos részére.
- [65] Üzemeltető köteles a jelen szerződés aláírását követő 5 (öt) napon belül a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 23/C.§-ban foglalt feltételeknek megfelelő okiratba foglalt nyilatkozatot [a továbbiakban: „**Kötelezettségvállaló Nyilatkozat**”] tenni, amely nyilatkozatban Üzemeltető egyoldalú kötelezettséget vállal arra, hogy
- a) a jelen szerződés bármely okból történő megszűnésének napján a Szabadstrandot (kifejezetten ideértve az ingatlanterületeket, a felépítményeket és az Átadott Eszközöket egyaránt) a Tulajdonos birtokába visszabocsátja, valamint
 - b) a jelen szerződésből eredő fizetési kötelezettségeinek (kifejezetten ideértve a Szabadstrandban okozott, illetve a jelen szerződés megszegésével okozott károk megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, továbbá a Szabadstrand jogcím nélküli használatával összefüggésben felmerülő szankciós használati díj fizetési kötelezettséget) esedékességkor eleget tesz.

A jelen pont szerinti Kötelezettségvállaló Nyilatkozat elkészítésének költségét az Üzemeltető viseli. A Kötelezettségvállaló Nyilatkozat 1 (egy) példányát a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül, de legkésőbb a Szabadstrand birtokbavételekor Üzemeltető köteles a Tulajdonosnak átadni. A Szabadstrand birtokának Üzemeltetőre való átruházásának egyik feltétele, hogy a jelen fejezet szerinti közjegyzői okiratba foglalt Kötelezettségvállaló Nyilatkozat a Tulajdonos részére átadásra kerüljön.

IX. VEGYES RENDELKEZÉSEK

- [66] A jelen szerződés az aláírásának napján lép hatályba.
- [67] Felek rögzítik, hogy Üzemeltető az Nvtv. szerinti átlátható szervezet, így jelen szerződés megfelel az Nvtv. 11.§ (10) bekezdésében írtaknak.
- [68] Üzemeltető jelen szerződés aláírásával nyilatkozik, hogy vele szemben nem áll fenn az Nvtv-ben meghatározott kizáró ok; nincsen Tulajdonossal szemben fennálló lejárt fizetési kötelezettsége; állami

tulajdonú ingatlan használatával kapcsolatos jogsértő magatartása miatt a jelen szerződés hatályba lépését megelőző két évben jogerős hatósági elmarasztaló, vagy bírságot kiszabó határozatot ellene nem hoztak.

- [69] Ha bármely oknál fogva a jelen szerződés valamely rendelkezése érvénytelenné vagy kikényszeríthetetlené válik, úgy ez nem befolyásolja a jelen szerződés többi rendelkezésének érvényességét.
- [70] A jelen szerződés alapján szükséges közlések, értesítések, kérelmek és nyilatkozatok írásban történnek.
- [71] Felek kötelesek a levelezési címük és/vagy az értesítési címük megváltozását haladéktalanul, a változást követő 5 (öt) napon belül a másik féllel közölni. Az értesítési kötelezettség elmulasztása esetén a jelen szerződésben rögzített elérhetőségekre címzett közlést joghatályosnak tekintik a Felek.
- [72] Valamely fél által a jelen szerződéssel kapcsolatban a másik félnek küldött értesítést vagy más dokumentumot ajánlott, tértivevényes levélben történő elküldés esetén a tértivevényen szereplő időpontban kell átvettnek tekinteni. Amennyiben a postai kézbesítés bármilyen okból - a helyes címzés ellenére - elmarad („nem kereste” vagy „címzett ismeretlen”, stb. jelzés a tértivevényen), a küldeményt a feladástól számított 5. munkanapon kell kézbesítettnek tekinteni.
- [73] Felek jelen szerződés kizárólag közös megegyezéssel és írásban módosítható.
- [74] Felek megállapodnak abban, hogy az esetlegesen felmerülő vitás kérdéseket egymással tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalás nem vezet eredményre, érdekeiket a magyar jog és a magyar polgári peres eljárás szabályai szerint bírósági úton érvényesítik.
- [75] Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar Polgári Törvénykönyv és Magyarország egyéb jogszabályainak rendelkezései irányadók.

Mellékletek:

1. szám alatt: Pályázat
2. szám alatt: Pályázati Ajánlat
3. szám alatt: Vázrajz
4. szám alatt: Átadott Eszközök
5. szám alatt: Foglaltsági Táblázat
6. szám alatt: Üzemeltető szakmai felelősségbiztosítási kötvénye

Felek a jelen szerződést- mint akaratukkal mindenben megegyezőt - elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag aláírták.

Ráckeve, 2023. xxxxxxxxxx xx.

Tulajdonos
Ráckeve Város Önkormányzata

Üzemeltető
xxxxxxxxxx