

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről **Ötvöskónyi Község Önkormányzata**

székhelye: 7511.Ötvöskónyi, Fő utca 51.

adószáma: 15570396-1-14

KSH száma: 15570396-7511-321-14

törzsszáma: 570392

bankszámla száma: 12072514 – 01000463 - 00100001

képviseli: Pusztai László polgármester

a továbbiakban: **Tulajdonos,**

másrészről Tóth Sándor egyéni vállalkozó

Székhelye: 7500. Nagyatád, Liget utca 23.

adószáma: 60683735234

KSH száma: 60683735562923114

bankszámla száma: 11743033-20035516

a továbbiakban: **Üzemeltető**

között az alulírott napon és helyen, az alábbi tartalommal:

I. A szerződés tárgya

1. A Tulajdonos üzemeltetés céljából átadja Üzemeltetőnek – az ötvöskónyi 299 hrsz.-ú, 1480 m² területű, természetben Ötvöskónyi, Fő utca 37. szám alatt fekvő „kivett, napközi otthon” megnevezésű– a Tulajdonos kizárólagos tulajdonát képező ingatlanon lévő épületet a babakocsi tároló kivételével.

2. Az üzemeltetésre átadott ingatlan elemeinek tételes felsorolását a **birtokbaadásakor készült jegyzőkönyv** tartalmazza. Az üzemeltetett épület karbantartási kötelezettsége a földem felső szintjéig, illetve az oldalfalakra is kiterjed.

3. A tulajdonos a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat és a hozzájuk tartozó berendezéseket megtekintett és ismert, továbbá a birtokba adás/vétel alkalmával rögzítendő **állapot-felmérést is tartalmazó jegyzőkönyvben** (és megfelelően dokumentált) foglaltak szerinti állapotában adja át Üzemeltetőnek, aki köteles állagukat megővni, és a berendezéseket rendeltetésszerűen használni. Felek az átadott vagyontárgyokról leltárt készítenek, amely a jelen szerződés mellékletét képezi, és amelyet a felek aláírásukkal hagynak jóvá és hitelesítenek.

4. A Tulajdonos és az Üzemeltető jelen szerződés mellékleteként külön Beruházási Megállapodást készíthet az Üzemeltető által tervezett igazolt és szükséges és a Tulajdonos által is elismert hasznos beruházásokról, illetve az üzemeltetéshez szükséges beruházások tervezett és a felek által közösen elfogadott költségeiről.

II. A szerződés időtartama

13. Szerződő Felek az üzemeltetési szerződést 5 évre, 2019. december 31.-ig terjedő időre kötik.

5. Az üzemeltetési szerződést bármelyik fél 3 hónapos határidővel írásban - indokolás nélkül - felmondhatja a másik félhez intézett egyoldalú nyilatkozattal. Az üzemeltető tudomásul veszi, hogy a Tulajdonos részéről történő esetleges felmondás esetén más helyiség felajánlását (cserehelyiség biztosítását) nem igényelheti.

III. Az Üzemeltető jogai és kötelezettségei

1. Üzemeltető köteles és jogosult a fentiekben megjelölt ingatlan területén

- vendéglátó-ipari tevékenység és szolgáltatás folytatására,
- rendezvények lebonyolítására,
- kiállítások megrendezésére,
- játékos és szabadidős programok lebonyolítására,
- művészeti programok szervezésére,
- oktatási tevékenységet segítő illetve kiszolgáló tevékenység folytatására.

Egyéb tevékenységek végzéséhez a Tulajdonos külön, kifejezett hozzájárulása szükséges.

2. Üzemeltető **nem** jogosult az ingatlan egészét, részterületét, valamint az azon található felépítményeket a Tulajdonos külön engedélye nélkül harmadik személynek használatba adni illetőleg bármilyen egyéb módon megterhelni.

3. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy Üzemeltető jelen szerződés alapján átadott vagyontárgyak után üzemeltetési díjat köteles fizetni. **Az üzemeltetési díj összege havi bruttó 65.000 Ft.** Üzemeltető az összeget negyedévenként, a negyedévet követő hónap 15. napjáig köteles megfizetni a Tulajdonos által kiállított számla alapján.

3.1. A szerződés ideje alatt Tulajdonos **kizárólagos jogot biztosít Üzemeltetőnek arra, hogy a létesítményben a rendeltetésszerű szolgáltatásokért a szolgáltatási díjakat saját nevében beszedje. Az üzemeltetéssel elért árbevétel Üzemeltetőt illeti meg.** Üzemeltető a szolgáltatási díjakat saját nevében jogosult számlázni és beszedni a szolgáltatást igénybe vevőktől.

3.2. Az Üzemeltető köteles gondoskodni az általa használt terület rész karbantartásáról, állagmegóvásáról.

3.3. A szerződés időtartama alatt Üzemeltető a konyha értékét növelő beruházásait (pl. építés, nagy értékű eszközvásárlás), a Tulajdonossal egyeztetni. Külön megállapodást kötnek a beruházásokra vonatkozóan (elszámolás, költségmegosztás). A külön hozzájáruláshoz kötött beruházások vonatkozásában a hozzájárulás megadásakor kell rendelkezni a tulajdonjogi helyzetről.

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

5. Az Üzemeltető – a tulajdonos hozzájárulásával - köteles az általa felhasználni kívánt közszolgáltatás szállítóival **számlafizetői szerződést kötni és a közüzemi díjakat szerződés szerint köteles megtéríteni.** A mérőórák a Tulajdonos tulajdonában maradnak. Az ebből adódó kockázat (üzemeltetésből való kizárás) az Üzemeltetőt terheli.

6. A közüzemi díjak nem fizetése az üzemeltetési díj nem fizetésével egyenértékű, az eljárás annak megfelelően történik. Amennyiben Üzemeltetőnek felróható okból (pl. a közüzemi díjak nem fizetése miatt) a szolgáltató felbontja a közüzemi szerződést, az ebből eredő kárt és a visszakötés, illetve a visszakötéshez esetlegesen szükséges közműfejlesztés díját Üzemeltető köteles viselni.

7. Üzemeltető köteles az ingatlan egészének, valamint az azon található felépítményeknek a karbantartását, állagmegóvását folyamatosan, a jó gazda módjára ellátni. Bárminemű fejlesztés, beruházás csak a Tulajdonossal kötendő megállapodás illetve jóváhagyás után kezdhető illetve végezhető el.

8. Üzemeltető köteles az ingatlant és annak részeit érintő azon károkozás következményeit saját költségén elhárítani. Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlanban valamint az azon található felépítményekben bekövetkezett károsodás az Üzemeltető felelősségi körébe tartozik. Üzemeltető kijelenti, hogy a képesítése a hatályos jogszabályokban a konyha üzemeltetőire előírt feltételeknek megfelel. Üzemeltető köteles a létesítmény műszaki berendezéseit szakszerűen működtetni, azokat karbantartani, állagmegóvásukat biztosítani, a technológiai előírásoknak megfelelően üzemeltetni, a közegészségügyi és az Állami Népegészségügyi- és Tisztiorvosi Szolgálat (továbbiakban: ÁNTSZ) hatósági előírásait betartani; a konyha belső rendjét, tisztaságát fenntartani.

9. Az ingatlanban, valamint az azon található felépítményekben bekövetkezett bármilyen károsodás – a vis maior esetek kivételével – az Üzemeltető felelősségi körébe tartozik.

10. Üzemeltető jogosultsága természetben az ingatlan alábbi részeire terjed ki:

10.1. Főzőkonyha és kiszolgáló helyiségei

10.2. Étterem

11. Üzemeltető köteles az üzemeltetésbe vett területeket a jelenlegi állapotuknak megfelelően szinten tartani. Biztosítania kell a keletkező hulladék elszállítását.

12. A működőképesség megtartása, valamint komplexum üzemeltetési költségeinek biztosítása érdekében Üzemeltető az alaptevékenység mellett **jogosult bevételekhez juttató egyéb vállalkozói tevékenységet folytatni** feltéve, hogy az nem akadályozza az ingatlan funkciójának megtartását.

13. Üzemeltető köteles évente **maximum 5 alkalommal** – előre egyeztetett időpontban – tulajdonos részére ingyenesen rendelkezésre bocsátani az ingatlant.

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

14. Biztosíték adása

14.1. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen szerződés megkötésekor **195.000 Ft azaz százkilencvenötezer forint** összeggel megegyező mértékű **óvadékot** ad át, engedményezési szerződéssel a Tulajdonosnak (bankgarancia, állampapír vagy lekötött betét). Üzemeltető az óvadékot a szerződés időtartamára folyamatosan köteles biztosítani. Tulajdonos az óvadékot csak a jelen szerződés 14.2 pontjában meghatározott esetekben veheti igénybe.

14.2. Amennyiben Üzemeltető a szerződésbeli kötelezettségeit nem teljesíti, vagy ha a szerződés megszűnésekor az eredeti állapotot nem állítja helyre, vagy ha kárt okoz, Tulajdonos az Üzemeltető tartozása erejéig az óvadék összegéből és annak hozadékból kielégítést vehet.

14.3. Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a szerződés időtartama alatt – a Tulajdonos hozzájárulásával - az óvadék felhasználásra kerül, a Tulajdonos írásbeli felhívására 8 napon belül óvadékfeltöltési kötelezettségének eleget tesz.

14.4. A szerződés megszűnésekor az üzemeltetési időszakra eső utolsó üzemeltetési díj számla kiegyenlítését követő 5 napon belül Tulajdonos köteles az óvadékkal és hozadékkal elszámolni.

IV. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei

1. Tulajdonos jogosult – a szerződés tartalmával összefüggésben – az ingatlan, valamint az azon található felépítmények üzemeltetését, állapotát, ellenőrizni és észrevételeit, kifogásait írásban megtenni.

2. A Tulajdonos köteles a szerződés tárgyát képező ingatlant birtokba adni az Üzemeltető részére. A Tulajdonos köteles az ellenőrzési jogosultság és a hozzájárulási kötelezettség gyakorlása során csak a szükséges legkisebb mértékben zavarni az Üzemeltetőt jogainak és kötelezettségeinek ellátásában.

A tulajdonost Ötvöskónyi Község polgármestere (vagy az általa megbízott személy) képviseli.

V. A szerződés megszűnése

1. Tulajdonos a szerződést azonnali hatállyal írásban felmondhatja, ha Bérló:

a, az üzemeltetési díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b, a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét Tulajdonos által megjelölt határidőben nem teljesíti,

- c, ő vagy alkalmazottai a bérleményt vagy a közös használatra szolgáló helyiséget, ill. területet rongálják, vagy rendeltetésével ellentétesen használják, vagy súlyos szerződésellenes magatartást tanúsítanak,
- d, a létesítményt vagy annak egy részét Tulajdonos előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül adja albérletbe,
- e, óvadék feltöltési kötelezettségét Tulajdonos írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti.

Az **a, pontban** foglalt esetben Tulajdonos köteles Üzemeltetőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítani. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy amennyiben a fizetési kötelezettségének 15 napon belül nem tesz eleget, Tulajdonos jogosult bármikor - határidő nélkül - a bérleti szerződést 8 napos felmondási idő betartásával felmondani, függetlenül attól, hogy a felmondási idő lejárt a hónap mely napjára esik. A felmondást nem kell előzetes felszólításnak megelőznie, amennyiben Üzemeltető a bérlet időtartama alatt bármikor, több alkalommal késedelembe esett és Tulajdonos őt a teljesítésre a késedelembe eséskor írásban felszólította.

A **b, pontban** foglalt esetben Tulajdonos a szerződést a határidő lejártá után bármikor jogosult 15 napos felmondási idő betartásával felmondani, függetlenül attól, hogy a felmondási idő lejárt a hónap mely napjára esik.

A **c,d,e, pontban** foglalt esetben Tulajdonos köteles Üzemeltetőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a szerződésszerű állapot helyreállítására ill. a teljesítésre írásban felszólítani. Üzemeltető tudomásul veszi, hogy amennyiben a felszólításnak nem tesz eleget, Tulajdonos jogosult bármikor - határidő nélkül - a bérleti szerződést 8 napos felmondási idő betartásával felmondani, függetlenül attól, hogy a felmondási idő lejárt a hónap mely napjára esik. A felmondást a c, pont esetén nem kell előzetes felszólításnak megelőznie amennyiben a kifogásolt magatartás olyan súlyos - ideértve azt az esetet is, hogy Üzemeltető a bérlet időtartama alatt bármikor, több alkalommal fizetési késedelembe esett és Tulajdonos őt a teljesítésre a késedelembe eséskor felszólította - hogy Tulajdonostól a szerződés fenntartása nem várható el.

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

- a) A Tulajdonosnak az Üzemeltető felé a jelen szerződésben meghatározott üzemeltetői kötelezettségek elmulasztása vagy megszegése miatt írásban tett figyelmeztetése – az abban előírt határidőig – eredménytelen marad.
- b) Az Üzemeltető által elvégzett beruházások, munkálatok kivitelezéséhez az abban meghatározott hozzájárulási kötelezettség kérését elmulasztja.
- c) Az Üzemeltető az ingatlanokat tartósan nem funkcionális célokra használja.

3. Üzemeltető jogosult a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondani, amennyiben:

a Tulajdonos az ingatlan használatát akadályozza.

Nem minősül akadályozásnak, ha Tulajdonos képviselői, illetőleg kíséretükben harmadik személyek az ingatlan további hasznosításának elősegítése céljából az ingatlanba belépnek, ott vizsgálatot folytatnak, illetőleg ott egyéb tevékenységet végeznek.

A felmondó fél a felmondáson kívüli esetleges kárigényét a vétkes féllel szemben a polgári jog általános szabályai szerint érvényesítheti.

A szerződés megszűnése esetén a Tulajdonos köteles üzemeltetőnek megtéríteni az indokolt, szükséges és általa jóváhagyott beruházások ellenértékét.

VI. Egyéb megállapodások

1. Szerződő felek egyöntetűen nyilatkoznak arról, hogy jelen a szerződésben foglaltakat 2015. január 1-től kell alkalmazni, az üzemeltető folyamatosan birtokban van, teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségeit.
2. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant hasznosítási kötelezettség terheli. A hasznosítási kötelezettséget az üzemeltetésbe adó jelen szerződéssel delegálja az üzemeltetőre.
3. A felek megállapodnak abban, hogy az esetleg felmerülő vitás kérdésekben a Nagyatádi Járásbíróság illetékességét kötik ki.
4. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései, továbbá az Önkormányzat vagyonrendeletében foglaltak az irányadók.

Jelen, 6 számozott oldalból álló szerződést a Felek kölcsönösen átolvasták, és azt, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt 4 eredeti példányban, jóváhagyólag aláírják

Ötvöskónyi, 2015. február 11.

Tulajdonos

Üzemeltető