

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS TERVEZET

amely létrejött egyrészről **Nyírbátor Város Önkormányzata** (székhely: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7. szám, adószám: 15731869-2-15, képviseli: Máté Antal polgármester),
mint **Tulajdonos** (továbbiakban: Tulajdonos)

másrészről a **Nyírbátori Sport és Turisztikai Nonprofit Kft.** (székhely: 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7., adószám: 25920091-2-15, cégjegyzékszám: 15-09-084278, képviseli: Kaliba Viktor ügyvezető),

mint **Üzemeltető** (továbbiakban: Üzemeltető)

között, az alábbi feltételekkel:

1. Tulajdonos kizárólagos tulajdonában van a
 - a) Nyírbátor, Fürdő u. 1. . szám alatti (nyírbátori 0395/4, 0395/6 hrsz.) Sárkány Wellness és Gyógyfürdő, (Továbbiakban: Fürdő),
 - b) Nyírbátor, Fürdő u. 3. szám alatti (nyírbátori 0383/5 hrsz) Sárkány Kemping, (Továbbiakban: Kemping), valamint a
 - c) Nyírbátor, Fürdő u. 14. szám alatti Látogatói központ (nyírbátori 0386/5 hrsz.) (Továbbiakban: Látogatói központ)továbbiakban együttesen: ingatlanok.
2. A Szerződő felek az üzemeltetési szerződést szabad akaratukból, Nyírbátor Város Önkormányzata, mint tulajdonos 25/2023. (II.28.) önkormányzati határozata alapján kötik meg.
3. Az Üzemeltető, mint 100 %-ban önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény szerint átlátható szervezetnek minősül.

4. A szerződés tárgya, célja:

Az Üzemeltető köteles az 1. pontban részletezett ingatlanokat és az ahhoz tartozó, üzemeltetésre átvett ingóságokat üzemeltetni.

A szerződés célja: az önkormányzati vagyon gazdaságos hasznosítása, állagmegóvása, fenntartási költségek csökkentése.

5. Üzemeltető kötelezettségei:

- 1) Üzemeltető feladata a szerződés tárgyát képező ingatlanok teljes körű, folyamatos és szakszerű üzemeltetése, hasznosítása, hasznainak szedése, költségeinek viselése. Üzemeltető köteles az ingatlanokat és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságokat a jó gazda gondosságával rendeltetésszerűen használni, köteles a tervszerű karbantartási munkákat elvégezni és az ingatlanok és ingóságok állagát megóvni.
- 2) Üzemeltető köteles az üzemeltetést a vonatkozó jogszabályok szerint elvégezni. Üzemeltető kijelenti, hogy az üzemeltetéshez szükséges tevékenységi kör dokumentumaiban szerepel, azt végezheti.
- 3) Üzemeltető köteles a zavartalan üzemeltetéshez szükséges technikai, dologi és személyi feltételeket biztosítani, Üzemeltető köteles az üzemeltetéshez szükséges engedélyeket

beszerezni, az üzemeltetésre vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, előírásokat betartani.

- 4) Az Üzemeltető feladatát képezi - saját hatáskörében - a fogyasztást mérő eszközök, műszerek hitelesítésének megszervezése, a hibaelhárítás műszaki feltételeinek mindenkor jogszabályi előírások szerinti biztosítása.
- 5) Az Üzemeltető feladatai közé tartozik a bérlők által fizetendő bérleti díjak és a szolgáltatásokat igénybevevők számára nyújtott szolgáltatások ellenértékének beszedése.
- 6) Az adatszolgáltatás és az információáramlás mindenkor biztosítása érdekében a Üzemeltető köteles az üzemeltetéssel összefüggő adatokról nyilvántartást vezetni, az adatokat a Tulajdonos részére - igény szerint - rendelkezésre bocsátani.
- 7) Az ingatlanok és ahhoz kapcsolódóan üzemeltetésre átvett ingóságok felújítása, a beruházási tevékenység a Tulajdonos kötelezettsége. A pótlásra, felújításra, beruházásra az Üzemeltető javaslatot tesz a Tulajdonos részére.

6. Az Üzemeltető által nyújtott szolgáltatás igénybevételének szabályai

Az üzemeltetésre átadott ingatlanok igénybevételének részletes szabályait teljes terjedelemben az Üzemeltetőnek kell a szolgáltatásokat igénybe vevők számára is hozzáférhetővé tennie.

7. Az üzemeltetési tevékenységek ellátásához szükséges önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyak átadása, ehhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek

- 1) A Tulajdonos ezen szerződés aláírásával egyidejűleg kinyilatkozza, hogy az ingatlanok létesítményeit és tartozékait az Üzemeltető rendelkezésére bocsátja. A szerződő felek az ingatlanok állapotáról, a Tulajdonos által rendelkezésre bocsátott berendezési, egyéb felszerelési tárgyokról, bútorokról, eszközökről jegyzőkönyvet vesznek fel, mely tartalmazza a közüzemi mérőórák gyári számát és állását, a mérőórák plombájának sértetlen vagy sérült állapotát. A jegyzőkönyv jelen szerződés 1. mellékletét épezi.
- 2) Az ingatlanokat ellátó közművek mérőóráit az Üzemeltető nevére iratja, aki viseli annak, valamint a fogyasztás költségeit 2023. március 1. napjától.
- 3) Üzemeltető jogosult az önkormányzati vagyonba tartozó, üzemeltetésre átvett vagyontárgyak kezelésére, használatára.
- 4) Üzemeltető az önkormányzati vagyonhoz tartozó vagyontárgyakra vonatkozó használati jogát, valamint az üzemeltetési tevékenység gyakorlásának jogát nem idegenítheti el, azt nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba nem viheti be.
- 5) Ezen szerződés megszűnése esetén Üzemeltető az általa átvett vagyontárgyakat köteles Tulajdonos részére visszaszolgáltatni.

8. A Tulajdonos jogai és kötelezettségei:

- 1) A rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségeket a Tulajdonos bármikor ellenőrizheti.
- 2) Az ingatlanok és ahhoz tartozó ingóságok, vagyontárgyak vagyonbiztosítása a Tulajdonos kötelessége.
- 3) A vagyon nyilvántartását a Tulajdonos vezeti. Ezen nyilvántartásba Üzemeltető igény szerint betekinhet. Üzemeltető köteles ellátni a Tulajdonos leltározási szabályzata szerint a bérbeadott ingatlanok és eszközeinek leltározási feladatait, a Tulajdonos által végzett leltározásban közreműködni.

9. Harmadik személyekkel szemben terhelő kártérítési és egyéb kötelezettségek

- 1) Tulajdonos kijelenti, hogy ilyen kötelezettségek nem terhelik.

- 2) A rendeltetésszerű üzemeltetés mellett esetlegesen előforduló, 3. személynek okozott károk esetére az Üzemeltető kiterjeszti a felelősségbiztosítását.
- 3) A Tulajdonos az üzemeltetésre átadott vagyona önkormányzati vagyonbiztosítást köt. Anyagi felelőssége a biztosító társaság szakembere által megjelölt kárösszeg mértékéig áll fenn.

10. Környezetvédelmi előírások

- 1) A környezetvédelmi előírások folyamatos betartása az Üzemeltető feladata. Üzemeltető felel mindazon károkért, amelyek a rendeltetésszerű üzemeltetés során ezen környezetvédelmi előírások megszegéséből erednek. Ugyancsak viseli az ezzel kapcsolatos szankciókat.

11. Eszközhasználati, bérleti díj

- 1) Az Üzemeltető köteles a rábízott vagyont a jelen megállapodás hatálybalépésétől kezdve üzemeltetni.
- 2) Az Üzemeltető az üzemeltetésre átvett ingatlanokat és ingó vagyontárgyak után bérleti díjat fizet. A bérleti díj összege évi 5.000.000,- Ft és ennek általános forgalmi adója.
- 3) A bérleti díjat az Üzemeltető a Tulajdonos által kiállított számla alapján minden év július 31-ig köteles megfizetni a Tulajdonos Önkormányzat OTP Banknál vezetett 11744058-15403571-00000000 sz. költségvetési elszámolási számlájára a 11. 4) pontban foglaltak figyelembe vételével.
- 4) A 11. 2) pont szerinti bérleti díj nettó összegét a Kft-nek az önkormányzat .../2023. (II.28.) önkormányzati határozata alapján nem kell megfizetnie, azt az önkormányzat elengedi.
- 5) Tekintettel jelen szerződés 14. pontjában foglaltakra, a 11. 2) pontban meghatározott bérleti díj 2023. évre a 2023. március hónaptól esedékes, hónapokra lebontott időarányos díj összege.

12. Az üzemeltetési szerződés megszűnik:

- 1) Az üzemeltetési szerződés felmondásával.
- 2) Üzemeltető gazdálkodó szervezet jogutód nélküli megszűnésével.

13. Üzemeltetési szerződés felmondása

- 1) Az üzemeltetési szerződés felmondási jogát a felek csak a másik fél súlyos szerződésszegése esetén gyakorolhatják.
- 2) Súlyos szerződésszegésnek minősül az Üzemeltető részéről:
 - a) Jelen szerződésben vállalt kötelezettségeit, tartósan a Tulajdonos írásbeli felszólítását követően sem teljesíti, neki felróható okból.
 - b) Üzemeltető a Tulajdonos vagyonához tartozó vagyont elidegeníti, vagy nem pénzbeli hozzájárulásként gazdasági társaságba viszi.

14. A szerződés hatálya

A szerződés 2023. március 1. napján lép hatályba. A szerződést Felek határozatlan időtartamra kötik.

15. Egyéb rendelkezések

- 1) Szerződő felek jelen üzemeltetési szerződésben foglaltakat közös akarattal, vagy a jogszabályi környezet változása miatt szükség szerint, de legalább 5 évenként felülvizsgálják, szükség esetén módosítják.

- 2) A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. illetve a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről rendelkező vonatkozó jogszabályok (1993. évi LXXVIII. törvény), a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény, és önkormányzat vonatkozó helyi rendeletei az irányadók.
- 3) Az esetleges vitás kérdéseket a felek elsősorban egyeztetés és közös megegyezés útján kívánják rendezni.

Nyírbátor, 2023. március 1.

Máté Antal
polgármester
Nyírbátor Város Önkormányzata
képviselésében

Kaliba Viktor
ügyvezető
Nyírbátori Sport és Turisztikai
Nonprofit Kft.