

ÜZEMELTETÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

Jánosháza Város Önkormányzata

székhely: 9545 Jánosháza, Batthyány u. 2.

adószám: 15733744-2-18

bankszámlaszám: 11747044-15421711

képviseli: Kiss András, polgármester

mint Üzemeltetésbe adó (a továbbiakban: **Üzemeltetésbe adó**)
másrészről

...

székhely: ...

cégjegyzék szám: ...

adószám: ...

képviseli: ...

mint Üzemeltető (a továbbiakban: **Üzemeltető**)

között alulírott napon és helyen a következők szerint:

1. A Szerződés tárgya

1.1. Üzemeltetésbe adó kizárólagos tulajdonát képezi a Jánosháza, Vágóhid utca 7. szám alatt található (hrsz: 775/1.) **tekéző** és a Jánosháza 775/1. valamint a 775/4. hrsz-ú ingatlanokon található **szabadidőpark** (a továbbiakban együtt: ingatlan).

1.2. A tekéző bútorozatlan állapotban és vendéglátóipari tevékenység folytatásához szükséges berendezések és felszerelések nélkül kerül üzemeltetésbe adásra.

1.3. A jelen Szerződésben meghatározott feltételek mellett Üzemeltető vállalja a tekéző és a szabadidőpark üzemeltetését.

2. Az ingatlan birtokba adása

2.1. Az ingatlan birtokba adásának időpontja: ...

2.2. A Felek az ingatlan Üzemeltetésbe adó által történő átadásáról, illetve annak az Üzemeltető által történő átvételéről jegyzőkönyvet vesznek fel, amely rögzíti az ingatlan állapotát, állagát, annak esetleges hibáit, hiányait.

3. A Szerződés időtartama

3.1. A Szerződés határozott tartamra, 2029. december 31. napjáig tartó időszakra jött létre.

4. Az Üzemeltető kötelezettségei

4.1. Az Üzemeltető tevékenységei között szerepeltetnie kell a „TEAOR 56.10 Éttermi, mozgó vendéglátás” tevékenységi kört, ezen belül a „Falatozó (büfé), melegkonyhás büfé szolgáltatás (561005)” szakmakódon folytathatja a tevékenységét. Az Üzemeltető köteles a tevékenységére vonatkozó összes szükséges szakmai képzettséggel, engedéllyel, szabályzatokkal és

nyilvántartásokkal rendelkezni, a szolgáltatás nyújtás során a HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) követelményeknek, illetve az élelmiszer-előállítás és forgalomba hozatal egyes élelmiszerhigiéniai feltételeiről és az élelmiszerek hatósági ellenőrzéséről szóló 68/2007 (VII. 26.) FVM-EüM-SZMMM együttes rendelet és a vendéglátó-ipari termékek előállításának és forgalomba hozatalának élelmiszerbiztonsági feltételeiről szóló 62/2011 (VI. 30.) VM rendelet (vagy az ezeket módosító, illetve helyükbe lépő jogszabályok) előírásainak megfelelni, ideértve az általa foglalkoztatott alkalmazottakat is. Ez a kötelezettség a jelen Szerződés fennállásának teljes tartama alatt terheli az Üzemeltetőt, megsértése súlyos szerződésszegésnek minősül.

4.2. Üzemeltető a tekézőben üzemeltetett büfében legalább az alábbi termékek szolgáltatására köteles:

- hideg-meleg szendvicsek,
- finom pékáru és cukrász termékek,
- palackos üdítőitalok,
- kávé, tea, cappuccino,
- csomagolt édesipari termékek,
- szeszes italok.

A büfében tilos a szeszes ital árusítása azokban az időszakokban, amikor a tekézőben vagy a szabadidőparkban kizárólag 18 éven aluli személyeket érintő rendezvény megtartására kerül sor.

4.3. Az Üzemeltető az ingatlant az ezen Szerződésben meghatározott feltételek mellett jogosult használni. Az Üzemeltető a jelen Szerződés alapján az ingatlanon tulajdon- vagy rendelkezési jogot nem szerez, ezeket harmadik személy használatába sem időlegesen sem véglegesen nem adhatja.

4.4. Az Üzemeltető kijelenti, hogy az ingatlant megtekintette, az ingatlan üzemeltetését ennek és a pályázati kiírásban szereplő tájékoztatások és információk ismeretében vállalja, az ingatlant saját veszélyére és kockázatára üzemelteti.

4.5. Az Üzemeltető az ingatlant elsődlegesen Jánosháza lakosságának kiszolgálása és ellátása céljára üzemeltetheti.

4.6. Az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges berendezési és felszerelési tárgyak és hatósági engedélyek beszerzéséről az Üzemeltető gondoskodik.

4.7. Közüzemi szolgáltatások (villany, víz, csatorna) díját Üzemeltető viseli. Üzemeltető az ingatlanra biztosítási szerződést köt és viseli annak díját. Üzemeltető köteles a biztosítási kötvényt az Üzemeltetésbe adó részére legkésőbb 2025. február 28-ig bemutatni.

4.8. Üzemeltető az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatban saját költségén gondoskodik a tűz-, érintés- és munkavédelmi előírások betartásáról.

4.9. Üzemeltető köteles gondoskodni a tekepálya-berendezés rendszeres karbantartásáról, és viseli annak költségeit.

4.10. Az Üzemeltető köteles az ingatlant a mindenkori élelmiszer, közegészségügyi és fogyasztóvédelmi előírásoknak megfelelően üzemeltetni és tisztán tartani.

Az Üzemeltető köteles a szolgáltatás teljesítése során keletkező hulladék összegyűjtésére és továbbítására. Az Üzemeltető köteles továbbá a szolgáltatás teljesítése során keletkező kommunális hulladékot saját konténerébe gyűjteni és annak elszállíttatásától saját költségén szükség szerinti rendszerességgel gondoskodni. Üzemeltető köteles a hulladékszállítással kapcsolatban kötött szerződést legkésőbb 2025. február 28-ig bemutatni az Üzemeltetésbe adó részére.

4.11. Az Üzemeltető biztosítja a szolgáltatás nyújtásához szükséges és megfelelő szakmai képzettséggel rendelkező személyzetet és vállalja a dolgozók alkalmazásával kapcsolatos kötelezettségeket és költségeket. Az Üzemeltető vállalja, hogy csak a mindenkori munkaügyi, egészségügyi, társadalombiztosítási és adó jogszabályokban foglaltaknak megfelelően alkalmaz munkaeerőt.

Az Üzemeltető köteles az alkalmazottainak egészségügyi könyvét, illetve a foglalkoztatási jogviszony bejelentésének ellenőrzéséhez szükséges iratokat a helyszínen tartani.

4.12. Az Üzemeltető köteles az ingatlanban elhelyezni a fogyasztói panaszok megtételére szolgáló ún. Vásárlók Könyvét, továbbá jól látható helyen kifüggeszteni az üzlethelyiség engedélyét (illetve annak másolatát) a vállalkozásának, felügyeleti hatóságoknak (ideértve az üzlethelyiséget engedélyező, élelmiszerbiztonsági és fogyasztóvédelmi hatóságok, stb.) elérhetőségét.

4.13. Az Üzemeltető az ingatlan üzemeltetése saját költségére gondoskodik evőeszközök, tányérok és poharak biztosításáról.

4.14. A tekéző nyitvatartási ideje:

- keddtől péntekig legalább napi 5 óra,
- szombaton és vasárnap legalább napi 6 óra.

A szabadidőpark folyamatosan nyitva tart, a petanque és a minigolf eszközök kiadásáról Üzemeltető a tekéző nyitvatartási idejében köteles gondoskodni, az eszközök használatáért térítési díj nem szedhető. Az Üzemeltető az eszközök kiadásáról folyamatos nyilvántartást vezet.

Üzemeltető a kemence használatát folyamatosan köteles biztosítani.

4.15. Az Üzemeltető köteles a fogyasztói panaszokat megfelelően rögzíteni és a fogyasztói panaszokról az Üzemeltetésbe adót haladéktalanul tájékoztatni.

4.16. Az ingatlan területén az Üzemeltető átalakítást kizárólag az Üzemeltetésbe adó előzetes, írásbeli hozzájárulásával végezhet.

4.17. Az Üzemeltető kötelezettséget vállal arra, hogy minden a tudomására jutott, a Bérleménnyel kapcsolatos műszaki hiányosságot haladéktalanul jelez Üzemeltetésbe adó felé.

4.18. Az Üzemeltető az ingatlant az elvárható gondossággal köteles használni, annak tisztántartásáról, rendben tartásáról és állagmegőrzéséről gondoskodni.

4.19. Az Üzemeltető vállalja, hogy évente legalább egyszer, a szerződéskötés évfordulóját megelőzően írásban beszámol az Üzemeltetésbe adónak a Szerződés teljesítésével kapcsolatos észrevételeiről, álláspontjáról, és az együttműködés megvalósulásáról, az Üzemeltetésbe adó Szerződés teljesítésével kapcsolatos magatartásáról, a kialakított kapcsolat formájáról, a szolgáltatás teljesítése során szerzett egyéb tapasztalatairól, a teljesítést könnyítő és nehezítő körülményekről, valamint az elkövetkező teljesítési időszak várható szolgáltatási jellemzőiről.

4.20. Az Üzemeltető viseli az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatosan felmerülő károkat, köteles az Üzemeltetésbe adót minden olyan kárigény alól mentesíteni, amely az ingatlan üzemeltetésével összefüggésben az érdekkörében felmerülő okból következett be, illetve minden olyan hatósági eljárásba - amennyiben erre jogszabályi lehetőség van - az Üzemeltetésbe adó oldalán vagy helyette belépni, amely az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatosan az Üzemeltetésbe adó ellen indul.

4.21. Az Üzemeltető az üzemeltetés során alvállalkozó bevonására nem jogosult.

4.22. Üzemeltető saját költségén köteles az ingatlan központi berendezéseinek valamint épületgépészeti karbantartására.

4.23. A rendeltetésszerű és gondos használat mellett, természetes elhasználódás során keletkezett hibák és hiányosságok megszüntetése az Üzemeltető feladata.

4.24. Az üzemeltető gondoskodik

- a) parkgondozásról,
- b) a szabadidőpark területén található dísznövények és fás szárú növények fenntartásáról, az adott faj tulajdonságainak megfelelő, szakszerű kezeléséről, így különösen víz- és tápanyag-utánpótlásról, metszésről, növény-egészségügyi beavatkozásról,
- c) a szabadidőparkban található játszótér, fitness eszközök, minigolf pálya, petanque pálya, kemence és színpad eszközeinek folyamatos karbantartásáról, üzemképes állapotáról,
- d) a szabadidőparkban található sétautak és a futópálya karbantartásáról, gyommentesítéséről, hómentesítéséről és síktalanításáról,
- e) a park használatának felügyeletéről,
- f) a tekéző gépészetének szakszerű működtetéséről.

4.25. Az Üzemeltető együttműködik az Üzemeltetésbe adóval a szabadidőparkban megrendezésre kerülő önkormányzati rendezvények megtartása során.

4.26. Mivel az ingatlan önálló közüzemi mérőórákkal nem rendelkezik, Üzemeltető köteles a közművekre legkésőbb 2025. március 31-ig önálló mérőórákat vagy almérőket kiépíteni. Az önálló mérőórák vagy almérők kiépítésének költségét Üzemeltető viseli.

5. Az Üzemeltető jogai

5.1. Az Üzemeltető az ingatlanban az Üzemeltetésbe adó által előzetesen jóváhagyott műszaki eszközök, gépek be-, illetve felszerelésére, illetve üzemeltetésére jogosult.

5.2. Az Üzemeltető jogosult az Üzemeltetésbe adónak javaslatot tenni az ingatlan, annak berendezései és felszerelései korszerűsítésére, átalakítására.

5.3. Átalakítás kizárólag az Üzemeltetésbe adó előzetes írásbeli engedélyével és a szükséges hatósági engedélyek beszerzését követően végezhető. Az Üzemeltető az átalakítás következtében létrejövő értéknövekedés miatt a Szerződés megszűnésekor az Üzemeltetésbe adóval szemben semmilyen vagyoni igényt nem jogosult támasztani, továbbá az állagsérelem nélkül elmozdítható beruházások a Szerződés megszűnésével az Üzemeltető tulajdonában maradnak és általa elszállíthatók, ellenkező esetben térítésmentesen, mint az ingatlan alkotórésze az Üzemeltetésbe adó tulajdonába kerülnek átadásra.

5.4. Az Üzemeltető jogosult az Üzemeltetésbe adó költségére elvégeztetni mindazon hibák és hiányosságok javítását, amelyek az élet- vagy vagyonbiztonságot fenyegetik, és amelyeket az Üzemeltetésbe adó az Üzemeltető jelzése ellenére nem javít ki.

6. Az Üzemeltetésbe adó jogai

6.1. Üzemeltetésbe adó jogosult ellenőrizni az ingatlan üzemeltetését, illetve az Üzemeltető e szerződés szerinti kötelezettségeinek teljesítését, az Üzemeltető tevékenységére vonatkozó hatályos hatósági engedélyeinek meglétét. Üzemeltetésbe adó az üzemeltetési szerződésben meghatározott kötelezettségek betartását félévente rendszeresen ellenőrzi.

6.2. Az Üzemeltetésbe adó az Üzemeltető beleegyezése nélkül megjavíthatja az ingatlan építészeti, vagy épületgépészeti hibáit, abban az esetben, ha a javításra, vagy változtatásra az ingatlan területének, vagy a tekéző állagának fenntartása, vagy veszély elkerülése céljából kerül sor. Az ilyen okból elvégzendő munkálatokat az Üzemeltető nem hátráltathatja és a munkálatok elvégzését köteles lehetővé tenni. Az Üzemeltetésbe adó 5 (öt) nappal korábban köteles értesíteni az Üzemeltetőt a tervezett munkálatokról, illetve azok várható időtartamáról. A munkák elvégzéséhez az Üzemeltető az igényelt munkaterületet kiürített állapotban köteles biztosítani. Az ilyen okból történő részleges vagy teljes üzemszünet esetén az Üzemeltető az alapszolgáltatást - amennyiben erre a technikai feltételek megteremthetők - köteles biztosítani.

7. A szerződés megszűnése

7.1. Jelen szerződés megszűnik.

- a) a 3. pontban meghatározott határidő lejártakor,
- b) a Felek közös megegyezésével,

c) azonnali hatályú felmondás esetén.

7.2. A szerződést bármelyik Fél indokolási kötelezettség mellett, írásban, egyoldalú nyilatkozatával a tárgyhónapot követő hónap utolsó napjára felmondhatja a következő esetekben:

- a) a másik Fél a jelen szerződéssel összefüggő jogszabályban írt kötelezettségét nem teljesíti,
- b) a másik Fél jelen szerződésben szereplő kötelezettségét súlyosan megszegi, feltéve, hogy
 - orvosolható szerződésszegés esetén a sérelmet szenvedett Fél a szerződésszegő Felet a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel a szerződésszegés orvoslására legalább 8 (nyolc) nap póthatáridő határidő tűzéssel felszólította, amely orvoslási határidő eredménytelenül telt el, és
 - a szerződésszegés jellege olyan, hogy a szerződéses jogviszony fenntartása a sérelmet szenvedett féltől alappal nem elvárható,
- c) a másik Fél 30 (harminc) napon belül ismételten szerződésszegést követ el.

7.3. A szerződés megszűnése esetén annak időpontjában, de legkésőbb 8 (nyolc) napon belül a Felek elszámolnak egymással, ennek során az Üzemeltető az ingatlant kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az Üzemeltetésbe adó birtokába visszabocsátja.

8. Kapcsolattartás

8.1. Üzemeltetésbe adó nevében jelen szerződéssel kapcsolatban kapcsolattartásra jogosult

- a) név: Kiss András
- b) telefon: 70/902-0475
- a) email: kiss.andras@janoshaza.hu

8.2. Üzemeltető nevében jelen szerződéssel kapcsolatban kapcsolattartásra jogosult

- b) név: ...
- c) telefon: ...
- d) email: ...

9. Irányadó jog

9.1. A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben elsődlegesen a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „Ptk.”), ezen belül a XLVI fejezet „A haszonkölcsön-szerződés” rendelkezései az irányadóak.

9.2. Üzemeltető nyilatkozik, hogy az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 50. § (1) bekezdés c) pontjának megfelel, azaz a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. b) pontja szerint átlátható szervezetnek minősül az alábbiak szerint: a szervezet olyan belföldi vagy külföldi jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet, amely megfelel a következő feltételeknek:

- a) tulajdonosi szerkezete, a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint meghatározott tényleges tulajdonosa megismerhető,
- b) az Európai Unió tagállamában rendelkezik adóilletőséggel,
- c) nem minősül a társasági adóról és az osztalékadóról szóló 1996. évi LXXXI. törvény 4.§ 11. pontja szerint meghatározott ellenőrzött külföldi társaságnak, és
- d) a szervezetben közvetlenül vagy közvetetten több mint 25%-os tulajdonnal, befolyással vagy szavazati joggal bíró jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet tekintetében az a), b) és c) pont szerinti feltételek fennállnak.

Felek a szerződést, mint akaratukkal és szándékukkal minden tekintetben megegyezőt a mai napon annak elolvasását és megértését követően együttesen aláírták.

Kelt: Jánosháza, 2024. ...

.....
Üzemeltetésbe adó

.....
Üzemeltető