

JAVASLAT

**a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonában
lévő a Csepeli Strandfürdőt magába foglaló 205806/2
és 205806/3 hrsz. számú természetben a 1213
Budapest Hollandi út 14. szám alatt álló 53200 m²
nagyságú strandként üzemelő ingatlan területének
bérletéről**

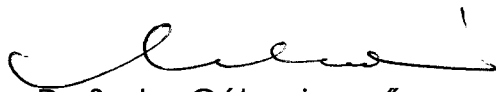
Készítette: Werner Péter
Csepeli Városgazda
Közhasznú Nonprofit Zrt. vezérigazgató

Előterjesztő: Borbély Lénárd
Alpolgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
Kernné dr. Kulcsár Dóra Aljegyzővel

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
Pénzügyi Ellenőrzési és Ügyrendi Bizottságával
Humán erőforrás és Fenntartható Fejlődés Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


Dr. Szeles Gábor jegyző

Az előterjesztés leadva: 2012. szeptember 24.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ¹² . évi 288 sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2012. 09. 27.

Képviselő-testületi ülés időpontja:
2012. szeptember 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1215 Budapest, Katona József u. 62-64., cégjegyzékszám: 01-10-034701, Adószám: 14010411-2-43, képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan) a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által 2012. július 20. napján kiírt, 2012. július 25. napján módosított pályázati kiírására 2012. július 25. napján pályázatot nyújtott be a Csepeli Strandfürdőt magába foglaló 205806/2 és 205806/3 hrsz. számú természetben a 1213 Budapest Hollandi út 14. szám alatt álló 53200 m² nagyságú strandként üzemelő ingatlan 2 év határozott időtartamú bérlete tekintetében. Felek a bérleti időtartamot előzetes tárgyalásaik során 2012. október 1. napjától 2013. szeptember 31. napjáig tartó határozott időtartamra módosították, a bérleti szerződés 2012. szeptember 24. napján a felek által megkötésre került.

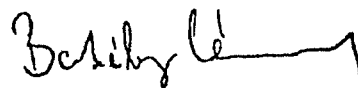
A Szerződés hatálybalépésének konjunktív feltételei:

- a.) a Csepeli Strandfürdő üzemeltetéséhez és hasznosításához szükséges vízmennyiség biztosítását szolgáló víz átadás-átvételi szerződés érvényes létrejötte;
- b.) Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezességvállalása a Bérlet kötelezettségeiért;
- c.) és az, hogy a bérleti szerződést a Bérbeadó egyedüli részvényese, valamint a Bérlet egyedüli részvényese jóváhagyja.

A fent előadottak alapján kérem a Tisztelt Képviselő Testületet, hogy

- hagyja jóvá a jelen előterjesztés **1. sz. mellékleteként** csatolt, 2012. szeptember 24. napján a felek által megkötött bérleti szerződést;
- adja felhatalmazását ahhoz, hogy Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezességet vállaljon a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot a fenti pályázat során létrehozandó bérleti szerződésből eredő valamennyi bérleti kötelezettségért, így különösen, de nem kizárólagosan a bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségekért.

Budapest, 2012. szeptember 25.



Borbély Lénárd
Alpolgármester

1. Határozati javaslat

A képviselő Testület jóváhagyja az előterjesztés **1. sz. mellékleteként** csatolt, 2012. szeptember 24. napján a felek által megkötött bérleti szerződést, annak mellékleteivel együtt.

Határidő: Elfogadásra: azonnal
Végrehajtásra: 2012. október 1.
Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

2. Határozati javaslat

A képviselő testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy aláírja azon jognyilatkozatot, amelyben Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezességet vállal a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaságot terhelő az előterjesztésben ismertetett pályázat során a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. -vel a Csepeli Strandfürdőt magába foglaló 205806/2 és 205806/3 hrsz. számú természetben a 1213 Budapest Hollandi út 14. szám alatt álló 53200 m² nagyságú strandként üzemelő ingatlanra 2012. szeptember 24. napján megkötött, 2012. október 1. napjától 2013. szeptember 31. napjáig tartó határozott időtartamra szóló bérleti szerződésből eredő valamennyi bérleti kötelezettségért, így különösen, de nem kizárólagosan a bérleti szerződésből eredő fizetési kötelezettségeikért.

Határidő: Elfogadásra: azonnal
Végrehajtásra: 2012. október 1.
Felelős: Werner Péter vezérigazgató

A határozat elfogadásához a képviselők egyszerű többségű támogató szavazata szükséges.

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen Bérleti Szerződés (a továbbiakban: „*Szerződés*”) létrejött egyrészről a

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 38-40.
cégjegyzékszám: 01-10-043152
adószám: 12165814-2-41
statisztikai számjel: 12165814-9604-114-01
képviseli: Szőke László vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „**BGYH Zrt.**”),

másrészről a

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.
cégjegyzékszám: 01-10-045701
adószám: 14010411-2-43
statisztikai számjel: 14010411-6832-573-01
képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „**Bérlő**”)

- BGYH Zrt. és Bérlő a továbbiakban együttesen „**Felek**” – között az alul írott napon, az alábbi feltételekkel:

1. Fogalmak

A Szerződésben a jelen pontba foglalt fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak.

- 1.1. **ingatlan:** A Csepeli Strandfürdőt magába foglaló 205806/2 és 205806/3 hrsz-on fekvő, természetben a 1213 Budapest, XXI. Ker. Hollandi út 14. szám alatt elhelyezkedő, jelen Szerződés 1/A, 1/B és 1/C számú mellékletében feltüntetett ingatlan.
- 1.2. **telek és építményadó:** A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény II. fejezet 1. pontja szerinti építményadó és 2. pontja szerinti telekadó. A törvény illetve az adó esetleges jövőbeni módosítása során az ezen adók helyett alkalmazandó új adót is érteni kell.
- 1.3. **közművek:** Közművek alatt a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1134 Budapest, Váci út 23-27.; adószám: 10898824-2-44) által biztosított városi vizet, a Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 4.; adószám: 10893850-2-44) által biztosított csatorna-szolgáltatást, valamint a Magyar Áramszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.; adószám: 12928130-2-44) által biztosított villamosenergia-szolgáltatást kell érteni. Amennyiben az üzemeltetés időszaka alatt a jelen pontban nevezett szolgáltatásokat más társaság biztosítja, úgy közműszolgáltató alatt értelemszerűen a másik társaságot, közművek alatt pedig a másik társaság által nyújtott szolgáltatásokat kell érteni. A közműadatokat jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.
- 1.4. **nap:** Naptári napot jelent.

- 1.5. **strand:** A Csepeli Strandfürdő (1213 Budapest, Hollandi út 14.) és annak parkolója, a 205806/2 és 205806/3 hrsz-ú földrészletek. Felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy az Ingatlanokon telekalakítási eljárás van folyamatban, mely során az Ingatlanokon lévő három darab kút a védőterületeikkel, valamint a megközelítésüket lehetővé tevő utakkal együtt külön helyrajzi számon kerülnek kialakításra.

2. **Előzmények,**

- 2.1. Felek rögzítik, hogy a BGYH Zrt., mint ajánlatkérő zárt pályázati eljárást folytatott le három ajánlattevő részvételével a strand bérbeadására vonatkozóan. A BGYH Zrt., mint ajánlatkérő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban: „Kbt.”). 9.§ (5) a) pontja szerint sem esik a Kbt. hatálya alá, mivel a szerződés ingatlanra vonatkozó egyéb jog megszerzésére irányul. A jelen szerződés nem esik a Kbt. hatálya alá a szerződés egyéb rendelkezései alapján sem, mivel a Kbt. 11.§-18.§ alapján annak számított értéke nem haladja meg a Kbt. III. részére szerinti a szolgáltatási koncesszió 25 millió forintos értékhatárát. A BGYH Zrt. nyilatkozza továbbá, hogy a jelen szerződésben rögzített szolgáltatási koncesszió nem tartozik a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény hatálya alá, így a Kbt. 9.§ (1) i) pontja alapján a Közbeszerzési Hatóság értesítése sem szükséges.

A BGYH Zrt. nyilatkozza, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges a tulajdonosi jogokat gyakorló BVK Holding Zrt. Igazgatóságának 4.5. c) pontja szerinti jóváhagyása.

- 2.2. A Bérlő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges a tulajdonosi jogokat gyakorló Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testületének 4.5. c) pontja szerinti jóváhagyása.

3. **Szerződés célja:**

- 3.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a BGYH Zrt. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában van. Az ingatlanon a BGYH Zrt. jelenleg egy a nyári időszakban (május - szeptember) nyitva tartó strandot üzemeltet.
- 3.2. A jelen Szerződés alapján Bérlő bérbe veszi a BGYH Zrt.-től a strand 1. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon feltüntetett 53.200m²-es területét annak valamennyi jelen szerződés 6. számú mellékletében rögzített tartozékával és felépítményeivel együtt a Csepeli Strandfürdő teljes körű üzemeltetése és hasznosítása céljából. Jelen Szerződés célja, hogy a Felek pontosan rögzítsék a bérleti, üzemeltetési és hasznosítási jogviszonyok feltételeit.

4. **Az Szerződés tárgya és hatálya**

- 4.1. Felek megállapodnak, hogy a BGYH Zrt. – a 4.5. pontban rögzített hatályba lépési feltételek teljesülésének feltételével – 2012. október 01. napjától 2013. szeptember 31. napjáig tartó időtartamra bérbe adja Bérlő részére a strand 1. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon feltüntetett 53.200m²-es területét teljes körű üzemeltetés és hasznosítás céljából. A Bérlő a Szerződés időtartama alatt bérbe veszi a BGYH Zrt.-től a strandot, és ezzel együtt a BGYH Zrt. átengedi annak területén a fürdőszolgáltatás-nyújtás jogát.

- 4.2. Bérő a strand birtokba vételével viseli annak minden költségét/kockázatát és szedi annak összes hasznát, illetve ebben az időpontban száll át rá a kárvesztés viselése is.
- 4.3. A BGYH Zrt. a Bérő részére átengedi a strand területén történő fürdőszolgáltatás-nyújtás jogát, így a Bérő jogosult a strand területére belépő személyektől belépőjegyet szedni az által nyújtott szolgáltatások ellenértékeként, melynek 100%-a a Bérőt illeti.
- 4.4. A bérleti jogviszony keretében Bérő köteles a strand teljes körű üzemeltetésére, karbantartására, állagmegóvására, a strand állapotának tartós fenntartására illetve a jelen szerződésben meghatározott - a rendeltetésszerű használat fenntartását biztosító - javítási, felújítási kötelezettség teljesítésére azzal, hogy ezek elszámolására a jelen szerződés 7. pontjában foglaltak az irányadók.
- 4.5. A Szerződés hatálybalépésének konjunktív feltételei:
- a.) a Csepeli Strandfürdő üzemeltetéséhez és hasznosításához szükséges vízmennyiség biztosítását szolgáló víz átadás-átvételi szerződés érvényes létrejötte;
 - b.) Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezesség vállalása a Bérő kötelezettségeiért;
 - c.) és az, hogy a jelen szerződést a BGYH Zrt. egyedüli részvényese, valamint a Bérő egyedüli részvényese a 2. pont szerint jóváhagyja.

5. A Felek kötelezettségei

- 5.1. A Szerződés alapján a BGYH Zrt. 2012. október 01. napján átadja a strandot Bérő részére. Felek rögzítik, hogy a strand átadás-átvételéről akképp vesznek fel közösen jegyzőkönyvet, hogy abban rögzítik a közmű mérőóra állásokat, továbbá a jegyzőkönyvet fotó és video dokumentációval egészítik ki a strand pontos állapotának rögzítése végett.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy a birtokbavételt követő tizenöt (15) napon belül Bérő a saját nevére íratja át az ingatlanon található közműveket, a jelenleg a BGYH Zrt. által kialakított kontingensek további fenntartásával. A közművek átíratása során a BGYH Zrt. köteles Bérővel mindenben együttműködni.
- A BGYH Zrt. által jelenleg kialakított kontingensek összegét jelen szerződés **3. sz. melléklete** tartalmazza.
- 5.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a közművek átíratása időpontjában a BGYH Zrt. szavatolja, hogy a közműszolgáltatók felé nem áll fenn semmilyen jogcímen fizetési kötelezettsége az ingatlan vonatkozásában.
- 5.4. Felek megállapodnak, hogy a 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően az ingatlan és a strand folyamatos karbantartása, állagmegóvása, az ott található műszaki rendszerek (beleértve az összes, a strand működését hiánytalanul biztosító berendezést, gépet és egyéb rendszert) működőképességének - rendeltetésszerű használatra történő alkalmasságának - fenntartása és a strand strandszezonban történő nyitva tartása Bérő kötelezettsége azzal, hogy ezek elszámolására a jelen szerződés 7. pontjában foglaltak az irányadók.
- 5.5. A 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően a strandhoz kapcsolódó összes engedély, hatósági hozzájárulás és bármilyen hasonló dokumentum beszerzése a Bérő kötelezettsége.

- 5.6. Felek megállapodnak, hogy a rendeltetésszerű üzemeltetés biztosításához szükséges, jelenleg az ingatlanon rendelkezésre álló fogyó anyagokról közösen jegyzőkönyvet vesznek fel.

Bérlő az általa felhasznált anyagoknak a jegyzőkönyvben - a BGYH Zrt. beszállítójával kötött szerződésben rögzített árak szerint - megállapított bruttó ellenértékét éves elszámolás alapján fizeti meg a BGYH Zrt. részére. A felhasznált anyagokról a BGYH Zrt. az elszámolást követő 8 napon belül köteles számlát kiállítani Bérlő részére, aki a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a felhasznált anyagok ellenértékét a BGYH Zrt. Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10103104-05221622-00000008 számú számlájára megfizetni. Az összeg megfizetése a BGYH Zrt. számlaszámán történő jóváírással tekintendő teljesítettnek. Felek késedelmes fizetés esetén a Ptk. 301/A. § (2) bekezdését alkalmazzák.

- 5.7. Arra tekintettel, hogy a BGYH Zrt. a strandon található gépek, berendezések és hasonló eszközökhöz rendelkezik egyes pótalkatrészekkel, felek megállapodnak, hogy amennyiben az üzemeltetéshez Bérlőnek bármilyen a BGYH Zrt. által át nem adott alkatrésze, műszerre, illetve berendezésre van szüksége, jelzi azt a BGYH Zrt. felé. Amennyiben a BGYH Zrt. rendelkezik a szükséges eszközzel, úgy haladéktalanul, de legkésőbb Bérlő írásbeli megkeresését követő 3 munkanapon belül jelzi azt Bérlőnek.

- 5.8. A BGYH Zrt. az ingatlanra illetve a strandra teljes körű biztosítási szerződéssel rendelkezik. A BGYH Zrt. által kötött biztosítás adatai jelen Szerződés **4. számú mellékletét** képezik. Felek rögzítik, hogy Bérlő az 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően köteles egy legalább a 4. számú melléklet szerinti összegű, minden típusú kárra kiterjedő biztosítási szerződés megkötésére. A biztosítási kötvény másolatát Bérlő a birtokbavételt követő tíz (10) napon belül megküldi a BGYH Zrt. részére.

- 5.9. A strand szolgáltatásainak árát Bérlő saját maga jogosult megállapítani a Szerződés hatálya alatt.

- 5.10. Felek rögzítik, hogy a strand területén egy gazdasági társaság vendéglátó-ipari egysége(ke)t üzemeltet 2013. december 31-ig, amelyből a BGYH Zrt.-nek bevétele származik. Az ily módon üzemeltetett helyiségek listája jelen Szerződés **5. számú melléklete**. Felek rögzítik, hogy Bérlő a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a BGYH Zrt. helyett a BGYH Zrt.-vel megegyező feltételekkel a szerződésbe jogutódlással a bérleti szerződés időszakára belép. Az ezekből a szerződésekből eredő bevétel 100%-a a Bérlőt illeti.

- 5.11. A strandon jelenleg beléptető-rendszer üzemel. Bérlő tudomásul veszi, hogy a beléptető rendszert a BGYH Zrt. a VILATI Automatizálási és Telekommunikációs Zrt.-vel (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 38.; cégjegyzékszám: 01-10-041898; adószám: 10757686-2-43; a továbbiakban: „VILATI Zrt.”) közbeszerzési eljárás során kötött bérleti és üzemeltetési szerződések alapján használja, amely a Csepeli Strandfürdő esetében 2015. április 30. napjáig hatályos. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés létrejöttét követő 10 napon belül közösen tárgyalást kezdeményeznek a VILATI Zrt.-vel a beléptető rendszer Bérlő általi bérletéről, használatáról.

- 5.12. A bérleményen kizárólag a strandszolgáltatás és a hozzá kapcsolódó vendéglátó, és kereskedelmi tevékenység folytatható.

- 5.13. A Bérlő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor, illetve a bérlemény visszaszolgáltatásakor köteles a bérleményt valamint a 6. sz. mellékletben hivatkozott tartozékokat és felépítményeket olyan állagban visszaadni, mint ahogyan azt a BGYH Zrt. a Bérlőnek átadta.

- 5.14.** BGYH Zrt. szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely alapján a bérlet a bérlemény birtoklásában, használatában, hasznai szedésében zavarhatná, vagy korlátozhatná.
- 5.15.** Bérlet tudomással bír arról, hogy az ingatlanon várhatóan 2015. december 31-ig uszoda felépítmény épül, mellyel összefüggésben az ingatlan 1. sz. mellékletben jelölt 1.600m²-es területét Bérlet nem használhatja. Az uszoda felépítmény kivitelezésével kapcsolatos zavarás vagy más körülmény miatt a Bérlet semmiféle kártérítési, jogvédelmi igényrel nem léphet fel a BGYH Zrt.-vel szemben.
- 5.16.** A BGYH Zrt. a bérleti szerződésben foglaltak teljesítésének és betartásának, különösen a rendeltetésszerű használatnak, a bérlemény tisztaságának és állagának ellenőrzésére jogosult.
- 5.17.** Bérlet kizárólagosan jogosult a bérleményt rendeltetésszerűen használni, hasznait szedni, továbbá Bérlet köteles a strand évenkénti kötelező nyitva tartása alatt (májustól szeptemberig), az általa meghatározott napi nyitvatartási rend szerint a strandfürdőt üzemeltetni, nyitva tartani.
- 5.18.** A Bérlet az üzemeltetés során köteles a strandfürdők üzemeltetésére vonatkozó irányadó jogszabályokban és hatósági előírásokban foglaltaknak megfelelően üzemeltetni a strandot.
- 5.19.** A Bérlet nyilatkozik, hogy a strandfürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó költségeket, illetve a korábbi évek bevételi adatait megismerte, és teljes körűen ismeri a strandfürdő üzemeltetéséhez, hasznosításához kapcsolódó kockázatokat.
- 5.20.** Bérlet a bérleményt a teljes bérleti időszak alatt - a nyitvatartási időszakon (szezont) túl is - köteles a jó gazda gondosságával tisztán és rendben tartani, bérlemény állagát folyamatosan a jó gazda gondosságával megvédeni, fenntartani, jó karban tartani.
- 5.21.** Bérlet köteles a strand további bérbeadása esetén a BGYH Zrt.-t erről előzetesen (legalább 30 nappal megelőzően) értesíteni. A strand további hasznosításba adásához, albérletbe adásához a BGYH Zrt. tulajdonosi joggyakorlójának a jóváhagyása szükséges. A felek kizárják, hogy a továbbadott jog túlterjedjen a jelen szerződés rendelkezésein, különösen annak időbeli hatályán.
- 5.22.** A bérlet teljes időszakában (a nyitvatartási időn kívül is) a bérlemény őrzése és vagyonvédelme a bérlet feladata és felelőssége. Az esetleges károkért a bérlet felel. A BGYH Zrt.-t semmilyen vagyonvédelmi felelősség nem terheli.
- 5.23.** Amennyiben Bérlet a strandon pótlást, felújítást, beruházást kíván végezni, úgy azt a BGYH Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végzi.
- 5.24.** Felek rögzítik, hogy a bérleti időszak alatt Bérlet kötelezettsége az Ingatlanra vonatkozó 1.2. pont szerinti telek és építményadó megfizetése.

6. Garanciák

Bérlet kijelenti, hogy az üzemeltetés folyamatos fenntartásának, a strand strandszezontban történő nyitva tartásának elmaradásából esetlegesen felmerülő károk, ellentételezése, valamint a Bérlet terhelő fizetési kötelezettségek megerősítése céljából, a jelen Szerződés szerinti feltételek betartására vonatkozóan az alábbi biztosítékot nyújtja a BGYH Zrt. részére: A Bérlet kizárólagos tulajdonosa, Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezesség vállalása a Bérlet kötelezettségeiért.

7.

Díjazás

Felek rögzítik, hogy Bérló a 3.1. pont szerinti időtartamra bérleti díjat fizet a BGYH Zrt. részére, amelynek mértéke 20.000.000,-Ft + ÁFA, azaz húszmillió forint plusz általános forgalmi adó.

A BGYH Zrt. biztosítja, hogy a bérleti szerződés szerinti bérleti díj a BGYH Zrt. egyéb pénzeszközeitől elkülönítetten, egy nyilvántartási számlán kerüljön elhelyezésre.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérló a strandfürdő területén olyan - a BGYH Zrt. műszaki fejlesztési osztályával előre egyeztetett - pótlási, felújítási tevékenységet végez, amely a BGYH Zrt. könyveiben aktiválható, abban az esetben ezen munkák díja (anyag és munkaköltség) elszámolható az elkülönítetten kezelt pénzeszközök (bérleti díj) terhére, olyan módon, hogy az elvégzett beruházásról Bérló számlát állít ki, amely a bérleti díjjal szemben kompenzációval kerül kiegyenlítésre.

A BGYH Zrt. 2012. december 01-ig számlát állít ki Bérló részére a jelen pont szerinti bérleti díj összegéről, amely összeget Bérló 2013. szeptember 31-ig köteles átutalni a BGYH Zrt. Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10103104-05221622-00000008 számú bankszámlájára.

8.

Az Szerződés megszűnése

Tekintettel arra, hogy jelen Szerződés határozott időre szól, rendes felmondással nem szüntethető meg.

A Szerződés felmondására a Feleknek csak és kizárólag azonnali hatályú felmondással van lehetőségük rendkívüli felmondás keretében, különösen, de nem kizárólag abban az esetben, ha a másik fél ellen jogerősen felszámolási-, csőd-, végelszámolási-, vagy bármely más hasonló eljárást rendelnek el, valamint ha bármelyik fél a fizetési kötelezettségével legalább hatvan (60) napos késedelembe esik és a másik fél által írásban megjelölt póthatáridőn belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét.

Rendkívüli felmondás keretében azonnali hatállyal mondható fel a Szerződés, amennyiben valamelyik fél lényeges szerződési kötelezettségét súlyosan megszegi és a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem orvosolja teljes körűen szerződésszegését, kivéve amennyiben az adott szerződésszegés olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedő féltől a szerződés fenntartása már nem indokolt.

Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor módosíthatják.

9.

Vegyes rendelkezések

9.1.

Értesítések

- 9.1.1.** A jelen Szerződés szerint szükséges bármely értesítés vagy közlés akkor hatályos, ha írásba foglalták és postai úton tértivevényes ajánlott levélben vagy aláírt átvételi elismervény (aláírt másodpéldány) mellett személyes kézbesítéssel az érintett félnek az alábbiakban megadott címére megküldték:

BGYH Zrt.

értesítési cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 38-40.

Bérlő

értesítési cím: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.

- 9.1.2.** Bármely fenti értesítés a kézbesítési visszaigazolás vagy elismervény napján tekintendő kézbesítettnek. Bármely fél jogosult értesítési címét megváltoztatni a többi félnek a fentiek szerint küldött értesítése útján, és ezt követően a Felek kötelesek az új értesítési címet használni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a postai küldemény esetén a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik (5.) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

9.2. Szerződés nyelve

A jelen Szerződés magyar nyelven készült.

9.3. Irányadó jog

A jelen Szerződésre és az abban részt vevő Felek jogaira és kötelezettségeire Magyarország joga az irányadó.

9.4. Jogviták rendezése

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel, annak értelmezésével, teljesítésével összefüggésben felmerülő bármely jogvita (beleértve annak megszegésével, létezésével, hatályával, érvényességével vagy megszűnésével kapcsolatban felmerülő jogvitát és az érvénytelenség jogkövetkezményeit is) esetén a jogvita rendezését a peres út igénybevétele nélkül kísérlik meg elintézni. Bármely jogvita elintézésére a jogszabályok szerinti rendes bíróság illetékes.

9.5. Példányok

Jelen Szerződés hat (6) egymással egyező tartalmú példányban került aláírásra, amelyek együtt ugyanazt az Szerződést testesítik meg.

9.6. Részleges érvénytelenség

Ha a jelen Szerződés bármely része, bekezdése, szerkezeti egysége vagy bármely egyéb rendelkezése jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, bírói úton kikényszeríthetetlen vagy azzá válik, akkor a jelen Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve bírói úton kikényszeríthetetlen részében válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét. A szerződés részbeni érvénytelensége esetén a teljes szerződés abban az esetben válik érvénytelenné, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg. Jogszabály ettől eltérően rendelkezhet.

9.7. Jogutódlás

A Felek kötelesek törvényes vagy szerződéses jogutódaikat arra kötelezni, hogy a jelen Szerződés szabályait magukra nézve fenntartások nélkül kötelezőnek ismerjék el.

A Felek jogutódai kötelesek kötelezni magukat arra, hogy valamennyi további jogutódjukat is kötelezzik a jelen Szerződésbe való belépésre.

Felek jelen Szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben

megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírták.

Budapest, 2012. szeptember 24.

**Budapest Gyógyfürdői és Hévízei
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Szőke László
vezérigazgató

**Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Werner Péter
vezérigazgató

Mellékletek:

- 1/A. A 205806/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
- 1/B. A 205806/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
- 1/C. Helyszínrajz
- 2. Közműadatok
- 3. A BGYH Zrt. közműkontingensei
- 4. Biztosítási Szerződés adatai
- 5. Az ingatlanon nem a BGYH Zrt. által üzemeltetett vendéglátó-ipari egységek listája
- 6. Az ingatlan tartozékainak és felépítményeinek tételes listáját tartalmazó jegyzőkönyv

Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1/1

Tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 9000001/12414/2012
2012.06.14

BUDAPEST XXI.KER.

Szektor : 53

Belterület 205806/2 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Hollandi út 14.		I. RÉSZ			
Földrészlet területe:	5368 (m2)	bejegyző határozat:39856/1/2006/06.01.16			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.t.jöv.
				ha m2	k.fill.
. Kivett beépítetlen terület		0	5368	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/1/2006/06.01.16					
jogcím: jogutódlás 96620/1998/1996/VIII.05./					
jogcím: ingatlan megosztás					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI RT.					
cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 38.					
		III. RÉSZ			
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/1/2006/06.01.16					
- a T-76020 tetszámú térrajz alapján a 205806 hrsz-ú ingatlanból kialakítva.					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/2/2006/06.03.21					
Használat joga					
286 m2 területre;.					
utalás: III/3.					
jogosult:					
név: FŐVÁROSI CSATORNÁZÁSI MŰVEK ZRT.					
cím : 1087 BUDAPEST VIII.KER. Asztalos Sándor utca 4.					

A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2012.06.14

TULAJDONI LAP VÉGE



Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Pf. : 415.

Oldal: 1 / 1

Tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 9000001/12414/2012
2012.06.14

Szektor : 53

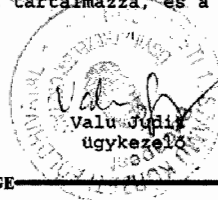
BUDAPEST XXI.KER.

Belterület 205806/3 helyrajzi szám

1213 BUDAPEST XXI.KER. Hollandi út 14.		I. RÉSZ			
Földrészlet területe: 49450 (m2) bejegyző határozat: 39856/1/2006/06.01.16					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.t.jöv. ha m2	adatok k.fill.
. Kivett strandfürdő		0	4.9450	0.00	
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/1/2006/06.01.16					
jogcím: jogutódlás 96620/1998/1996/VIII.05./					
jogcím: ingatlan megosztás					
jogállás: tulajdonos					
név: BUDAPEST GYÓGYFÜRDŐI ÉS HÉVIZEI RT.					
cím: 1138 BUDAPEST XIII.KER. Népfürdő utca 38.					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39856/1/2006/06.01.16					
a T-76020 tbszámú térrajz alapján a 205806 hrsz-ú ingatlanból kialakítva.					

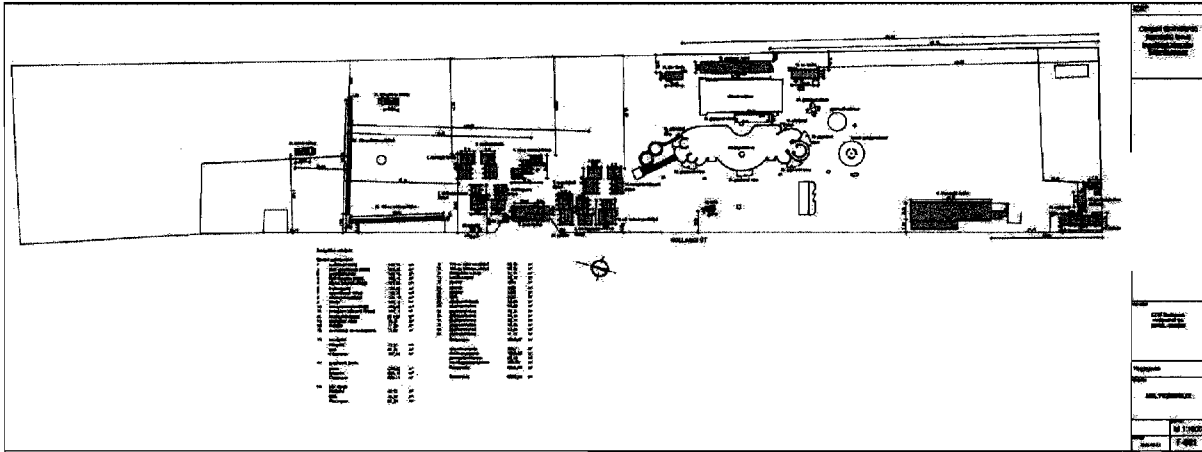
A tulajdoni lap másolat a fennálló bejegyzéseket tartalmazza, és a kiadást megelőző napig az eredetivel mindenben megegyezik

Budapest, 2012.06.14



TULAJDONI LAP VÉGE

51461308886



Csepeli Strandfürdő - Közműadatok

Villany:

Felhasználási hely azonosító: **20010139**
Mérési pont azonosító: **HU000210F11-S00000000000005003041**
A fogyasztási helyen egyidejű igénybevételre
rendelkezésre álló legnagyobb teljesítmény: **180kW**

Városi Víz:

Fogyasztási hely: **1213 Budapest – XXI Hollandi út 14.**
Vízmérő gyári száma: **28380615**

3. melléklet

Csepeli Strandfürdő - a BGYH Zrt. közműkontingensei

szolgáltatás	lekötött teljesítmény / kontingens	szolgáltató
villamos energia	180 kW (egyidejűleg igénybe vehető legnagyobb teljesítmény)	Magyar Áramszolgáltató Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.)
városi víz	20.623 m ³ / év	Fővárosi Vízművek Zrt. (1134 Budapest, Váci út 23-27.)
elvezethető szennyvíz	21,2 m ³ / nap	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (1087 Budapest, Asztalos S. u. 4.)

4. melléklet

A Csepeli Strandfürdő biztosítására vonatkozó adatok:

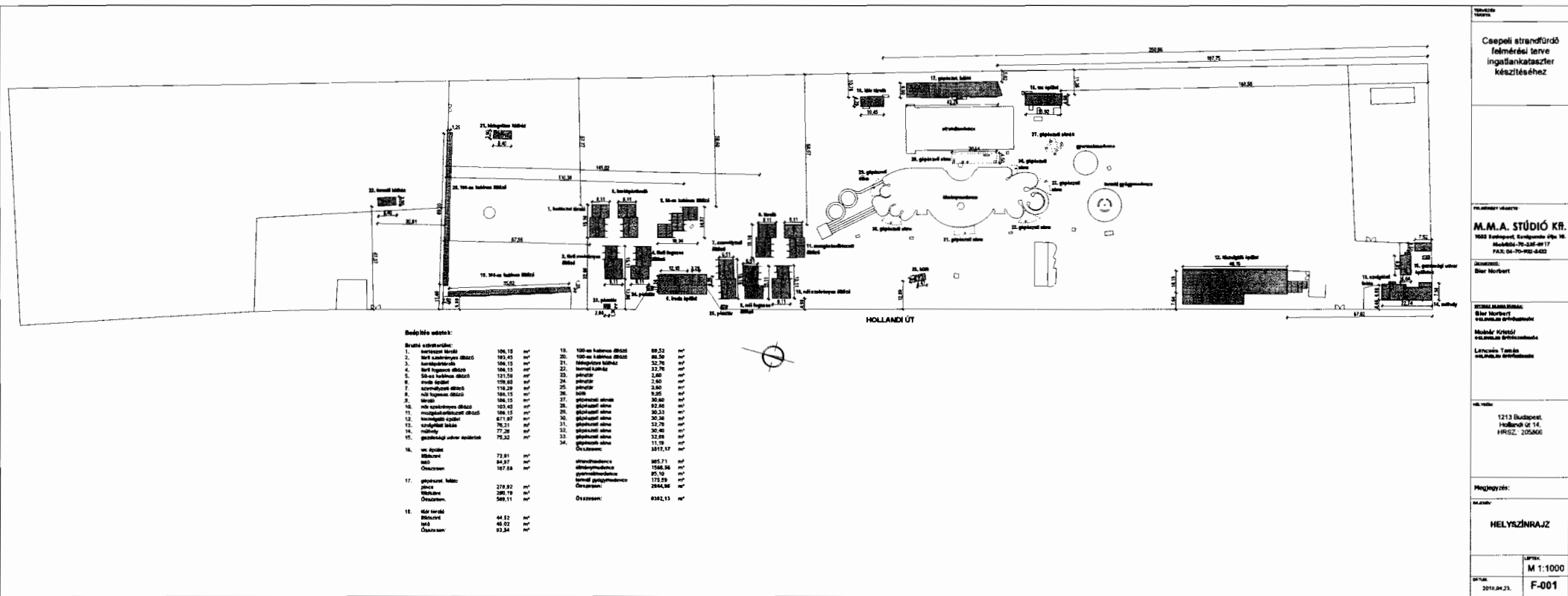
- Tűz és elemi kár esetén a biztosítási érték **766.487.000,-Ft**
Ebből:
 - 1. az ingatlanra eső biztosítási összeg **590.351.000,-Ft**
 - 2. műszaki és egyéb berendezések, illetve készpénz
és egyéb értékcikkekre eső összeg: **176.136.000,-**
- Betöréses lopás és rablás esetén a biztosítási érték: 175.636.000,-Ft

A 2012. évi biztosítás díja 399.336,-Ft, negyedévente 99.834,-Ft.

5. melléklet

A Csepeli Strandfürdő területén vendéglátás céljára bérbe adott terület(ek)re vonatkozó adatok:

terület megnevezése	terület mérete	2012. évi strandszezon nettó bérleti díja
büfé	53 m ²	2 408 700,- Ft
terasz, kitelepülések	40 m ²	512 270,- Ft



BÉRLETI SZERZŐDÉS
- CSEPELI STRANDFÜRDŐ -

BÉRLETI SZERZŐDÉS

Jelen Bérleti Szerződés (a továbbiakban: „*Szerződés*”) létrejött egyrészről a

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 38-40.
cégjegyzékszám: 01-10-043152
adószám: 12165814-2-41
statisztikai számjel: 12165814-9604-114-01
képviseli: Szőke László vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „**BGYH Zrt.**”),

másrészről a

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

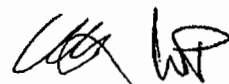
székhely: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.
cégjegyzékszám: 01-10-045701
adószám: 14010411-2-43
statisztikai számjel: 14010411-6832-573-01
képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „**Bérlő**”)

- BGYH Zrt. és Bérlő a továbbiakban együttesen „**Felek**” – között az alul írott napon, az alábbi feltételekkel:

1. Fogalmak

A Szerződésben a jelen pontba foglalt fogalmak az alábbi jelentéssel bírnak.

- 1.1. **ingatlan:** A Csepeli Strandfürdőt magába foglaló 205806/2 és 205806/3 hrsz-on fekvő, természetben a 1213 Budapest, XXI. Ker. Hollandi út 14. szám alatt elhelyezkedő, jelen Szerződés 1/A, 1/B és 1/C számú mellékletében feltüntetett ingatlan.
- 1.2. **telek és építményadó:** A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény II. fejezet 1. pontja szerinti építményadó és 2. pontja szerinti telekadó. A törvény illetve az adó esetleges jövőbeni módosítása során az ezen adók helyett alkalmazandó új adót is érteni kell.
- 1.3. **közművek:** Közművek alatt a Fővárosi Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1134 Budapest, Váci út 23-27.; adószám: 10898824-2-44) által biztosított városi vizet, a Fővárosi Csatornázási Művek Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1087 Budapest, Asztalos Sándor utca 4.; adószám: 10893850-2-44) által biztosított csatorna-szolgáltatást, valamint a Magyar Áramszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, Váci út 72-74.; adószám: 12928130-2-44) által biztosított villamosenergia-szolgáltatást kell érteni. Amennyiben az üzemeltetés időszaka alatt a jelen pontban nevezett szolgáltatásokat más társaság biztosítja, úgy közműszolgáltató alatt értelemszerűen a másik társaságot, közművek alatt pedig a másik társaság által nyújtott szolgáltatásokat kell érteni. A közműadatokat jelen szerződés 2. számú melléklete tartalmazza.



1.4. **nap:** Naptári napot jelent.

1.5. **strand:** A Csepeli Strandfürdő (1213 Budapest, Hollandi út 14.) és annak parkolója, a 205806/2 és 205806/3 hrsz-ú földrészletek. Felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy az Ingatlanokon telekalakítási eljárás van folyamatban, mely során az Ingatlanokon lévő három darab kút a védőterületeikkel, valamint a megközelítésüket lehetővé tevő utakkal együtt külön helyrajzi számon kerülnek kialakításra.

2. **Előzmények,**

2.1. Felek rögzítik, hogy a BGYH Zrt., mint ajánlatkérő zárt pályázati eljárást folytatott le három ajánlattevő részvételével a strand bérbeadására vonatkozóan. A BGYH Zrt., mint ajánlatkérő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. törvény (a továbbiakban: „Kbt.”). 9.§ (5) a) pontja szerint sem esik a Kbt. hatálya alá, mivel a szerződés ingatlanra vonatkozó egyéb jog megszerzésére irányul. A jelen szerződés nem esik a Kbt. hatálya alá a szerződés egyéb rendelkezései alapján sem, mivel a Kbt. 11.§-18.§ alapján annak számított értéke nem haladja meg a Kbt. III. részére szerinti a szolgáltatási koncesszió 25 millió forintos értékhatárát. A BGYH Zrt. nyilatkozza továbbá, hogy a jelen szerződésben rögzített szolgáltatási koncesszió nem tartozik a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény hatálya alá, így a Kbt. 9.§ (1) i) pontja alapján a Közbeszerzési Hatóság értesítése sem szükséges.

A BGYH Zrt. nyilatkozza, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges a tulajdonosi jogokat gyakorló BVK Holding Zrt. Igazgatóságának 4.5. c) pontja szerinti jóváhagyása.

2.2. A Bérlő nyilatkozza, hogy a jelen szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges a tulajdonosi jogokat gyakorló Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzatának Képviselő-testületének 4.5. c) pontja szerinti jóváhagyása.

3. **Szerződés célja:**

3.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan a BGYH Zrt. 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában van. Az ingatlanon a BGYH Zrt. jelenleg egy a nyári időszakban (május - szeptember) nyitva tartó strandot üzemeltet.

3.2. A jelen Szerződés alapján Bérlő bérbe veszi a BGYH Zrt.-től a strand 1. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon feltüntetett 53.200m²-es területét annak valamennyi jelen szerződés 6. számú mellékletében rögzített tartozékával és felépítményeivel együtt a Csepeli Strandfürdő teljes körű üzemeltetése és hasznosítása céljából. Jelen Szerződés célja, hogy a Felek pontosan rögzítsék a bérleti, üzemeltetési és hasznosítási jogviszonyok feltételeit.

4. **Az Szerződés tárgya és hatálya**

4.1. Felek megállapodnak, hogy a BGYH Zrt. – a 4.5. pontban rögzített hatályba lépési feltételek teljesülésének feltételével – 2012. október 01. napjától 2013. szeptember 31. napjáig tartó időtartamra bérbe adja Bérlő részére a strand 1. sz. mellékletben csatolt helyszínrajzon feltüntetett 53.200m²-es területét teljes körű üzemeltetés és hasznosítás céljából. A Bérlő a Szerződés időtartama alatt bérbe veszi a BGYH Zrt.-től a strandot, és ezzel együtt a BGYH Zrt. átengedi annak területén a fürdőszolgáltatás-nyújtás jogát.



- 7
- 4.2. Bérlo a strand birtokba vételével viseli annak minden költségét/kockázatát és szedi annak összes hasznát, illetve ebben az időpontban száll át rá a kárveszély viselése is.
- 4.3. A BGYH Zrt. a Bérlo részére átengedi a strand területén történő fürdőszolgáltatás-nyújtás jogát, így a Bérlo jogosult a strand területére belépő személyektől belépőjegyet szedni az által nyújtott szolgáltatások ellenértékéért, melynek 100%-a a Bérloé.
- 4.4. A bérleti jogviszony keretében Bérlo köteles a strand teljes körű üzemeltetésére, karbantartására, állagmegóvására, a strand állapotának tartós fenntartására illetve a jelen szerződésben meghatározott - a rendeltetésszerű használat fenntartását biztosító - javítási, felújítási kötelezettség teljesítésére azzal, hogy ezek elszámolására a jelen szerződés 7. pontjában foglaltak az irányadók.
- 4.5. A Szerződés hatálybalépésének konjunktív feltételei:
- a.) a Csepeli Strandfürdő üzemeltetéséhez és hasznosításához szükséges vízmennyiség biztosítását szolgáló víz átadás-átvételi szerződés érvényes létrejötte;
 - b.) Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezességvállalása a Bérlo kötelezettségeiért;
 - c.) és az, hogy a jelen szerződést a BGYH Zrt. egyedüli részvényese, valamint a Bérlo egyedüli részvényese a 2. pont szerint jóváhagyja.

5. A Felek kötelezettségei

- 5.1. A Szerződés alapján a BGYH Zrt. 2012. október 01. napján átadja a strandot Bérlo részére. Felek rögzítik, hogy a strand átadás-átvételéről akképp vesznek fel közösen jegyzőkönyvet, hogy abban rögzítik a közmű mérőóra állásokat, továbbá a jegyzőkönyvet fotó és video dokumentációval egészítik ki a strand pontos állapotának rögzítése végett.
- 5.2. Felek rögzítik, hogy a birtokbavételt követő tizenöt (15) napon belül Bérlo a saját nevére íratja át az ingatlanon található közműveket, a jelenleg a BGYH Zrt. által kialakított kontingensek további fenntartásával. A közművek átíratása során a BGYH Zrt. köteles Bérloval mindenben együttműködni.
- A BGYH Zrt. által jelenleg kialakított kontingensek összegét jelen szerződés 3. sz. melléklete tartalmazza.
- 5.3. Felek rögzítik továbbá, hogy a közművek átíratása időpontjában a BGYH Zrt. szavatolja, hogy a közműszolgáltatók felé nem áll fenn semmilyen jogcímen fizetési kötelezettsége az ingatlan vonatkozásában.
- 5.4. Felek megállapodnak, hogy a 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően az ingatlan és a strand folyamatos karbantartása, állagmegóvása, az ott található műszaki rendszerek (beleértve az összes, a strand működését hiánytalanul biztosító berendezést, gépet és egyéb rendszert) működőképességének - rendeltetésszerű használatra történő alkalmasságának - fenntartása és a strand strandszezonban történő nyitva tartása Bérlo kötelezettsége azzal, hogy ezek elszámolására a jelen szerződés 7. pontjában foglaltak az irányadók.

- 7
- 5.5. A 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően a strandhoz kapcsolódó összes engedély, hatósági hozzájárulás és bármilyen hasonló dokumentum beszerzése a Bérlo kötelezettsége.
- 5.6. Felek megállapodnak, hogy a rendeltetésszerű üzemeltetés biztosításához szükséges, jelenleg az ingatlanon rendelkezésre álló fogyó anyagokról közösen jegyzőkönyvet vesznek fel.
- Bérlo az általa felhasznált anyagoknak a jegyzőkönyvben - a BGYH Zrt. beszállítójával kötött szerződésben rögzített árak szerint - megállapított bruttó ellenértékét éves elszámolás alapján fizeti meg a BGYH Zrt. részére. A felhasznált anyagokról a BGYH Zrt. az elszámolást követő 8 napon belül köteles számlát kiállítani Bérlo részére, aki a számla kézhezvételét követő 8 napon belül köteles a felhasznált anyagok ellenértékét a BGYH Zrt. Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10103104-05221622-00000008 számú számlájára megfizetni. Az összeg megfizetése a BGYH Zrt. számlaszámán történő jóváírással tekintendő teljesítettnek. Felek késedelmes fizetés esetén a Ptk. 301/A. § (2) bekezdését alkalmazzák.
- 5.7. Arra tekintettel, hogy a BGYH Zrt. a strandon található gépek, berendezések és hasonló eszközökhöz rendelkezik egyes pótalkatrészekkel, felek megállapodnak, hogy amennyiben az üzemeltetéshez Bérlonek bármilyen a BGYH Zrt. által át nem adott alkatrészre, műszerre, illetve berendezésre van szüksége, jelzi azt a BGYH Zrt. felé. Amennyiben a BGYH Zrt. rendelkezik a szükséges eszközzel, úgy haladéktalanul, de legkésőbb Bérlo írásbeli megkeresését követő 3 munkanapon belül jelzi azt Bérlonek.
- 5.8. A BGYH Zrt. az ingatlanra illetve a strandra teljes körű biztosítási szerződéssel rendelkezik. A BGYH Zrt. által kötött biztosítás adatai jelen Szerződés 4. számú mellékletét képezik. Felek rögzítik, hogy Bérlo az 5.1. pontban rögzített időponttól kezdődően köteles egy legalább a 4. számú melléklet szerinti összegű, minden típusú kárra kiterjedő biztosítási szerződés megkötésére. A biztosítási kötvény másolatát Bérlo a birtokbavételt követő tíz (10) napon belül megküldi a BGYH Zrt. részére.
- 5.9. A strand szolgáltatásainak árát Bérlo saját maga jogosult megállapítani a Szerződés hatálya alatt.
- 5.10. Felek rögzítik, hogy a strand területén egy gazdasági társaság vendéglátó-ipari egysége(ke)t üzemeltet 2013. december 31-ig, amelyből a BGYH Zrt.-nek bevétele származik. Az ily módon üzemeltetett helyiségek listája jelen Szerződés 5. számú melléklete. Felek rögzítik, hogy Bérlo a jelen Szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a BGYH Zrt. helyett a BGYH Zrt.-vel megegyező feltételekkel a szerződésbe jogutódlással a bérleti szerződés időszakára belép. Az ezekből a szerződésekből eredő bevétel 100%-a a Bérlo-t illeti.
- 5.11. A strandon jelenleg beléptető-rendszer üzemel. Bérlo tudomásul veszi, hogy a beléptető rendszert a BGYH Zrt. a VILATI Automatizálási és Telekommunikációs Zrt.-vel (székhely: 1097 Budapest, Illatos út 38.; cégjegyzékszám: 01-10-041898; adószám: 10757686-2-43; a továbbiakban: „VILATI Zrt.”) közbeszerzési eljárás során kötött bérleti és üzemeltetési szerződések alapján használja, amely a Csepeli Strandfürdő esetében 2015. április 30. napjáig hatályos. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés létrejöttét követő 10 napon belül közösen tárgyalást kezdeményeznek a VILATI Zrt.-vel a beléptető rendszer Bérlo általi bérletéről, használatáról.

- 7
- 5.12. A bérleményen kizárólag a strandszolgáltatás és a hozzá kapcsolódó vendéglátó, és kereskedelmi tevékenység folytatható.
- 5.13. A Bérő tudomásul veszi és vállalja, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor, illetve a bérlemény visszaszolgáltatásakor köteles a bérleményt valamint a 6. sz. mellékletben hivatkozott tartozékokat és felépítményeket olyan állagban visszaadni, mint ahogyan azt a BGYH Zrt. a Bérőnek átadta.
- 5.14. BGYH Zrt. szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely alapján a bérőt a bérlemény birtoklásában, használatában, hasznai szedésében zavarhatnák, vagy korlátozhatnák.
- 5.15. Bérő tudomással bír arról, hogy az ingatlanon várhatóan 2015. december 31-ig uszoda felépítmény épül, mellyel összefüggésben az ingatlan 1. sz. mellékletben jelölt 1.600m²-es területét Bérő nem használhatja. Az uszoda felépítmény kivitelezésével kapcsolatos zavarás vagy más körülmény miatt a Bérő semmiféle kártérítési, jogvédelmi igénytel nem léphet fel a BGYH Zrt.-vel szemben.
- 5.16. A BGYH Zrt. a bérleti szerződésben foglaltak teljesítésének és betartásának, különösen a rendeltetésszerű használatnak, a bérlemény tisztaságának és állagának ellenőrzésére jogosult.
- 5.17. Bérő kizárólagosan jogosult a bérleményt rendeltetésszerűen használni, hasznait szedni, továbbá Bérő köteles a strand évenkénti kötelező nyitva tartása alatt (májustól szeptemberig), az általa meghatározott napi nyitvatartási rend szerint a strandfürdőt üzemeltetni, nyitva tartani.
- 5.18. A Bérő az üzemeltetés során köteles a strandfürdők üzemeltetésére vonatkozó irányadó jogszabályokban és hatósági előírásokban foglaltaknak megfelelően üzemeltetni a strandot.
- 5.19. A Bérő nyilatkozik, hogy a strandfürdő üzemeltetéséhez kapcsolódó költségeket, illetve a korábbi évek bevételi adatait megismerte, és teljes körűen ismeri a strandfürdő üzemeltetéséhez, hasznosításához kapcsolódó kockázatokat.
- 5.20. Bérő a bérleményt a teljes bérleti időszak alatt - a nyitvatartási időszakon (szezón) túl is - köteles a jó gazda gondosságával tisztán és rendben tartani, bérlemény állagát folyamatosan a jó gazda gondosságával megvédeni, fenntartani, jó karban tartani.
- 5.21. Bérő köteles a strand további bérbeadása esetén a BGYH Zrt.-t erről előzetesen (legalább 30 nappal megelőzően) értesíteni. A strand további hasznosításba adásához, albérletbe adásához a BGYH Zrt. tulajdonosi joggyakorlásának a jóváhagyása szükséges. A felek kizárják, hogy a továbbadott jog túlterjeszkedjen a jelen szerződés rendelkezéseire, különösen annak időbeli hatályán.
- 5.22. A bérlet teljes időszakában (a nyitvatartási időn kívül is) a bérlemény őrzése és vagyonvédelme a bérő feladata és felelőssége. Az esetleges károkért a bérő felel. A BGYH Zrt.-t semmilyen vagyonvédelmi felelősség nem terheli.
- 5.23. Amennyiben Bérő a strandon pótlást, felújítást, beruházást kíván végezni, úgy azt a BGYH Zrt. előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végzi.

5.24. Felek rögzítik, hogy a bérleti időszak alatt Bérő kötelezettsége az Ingatlanra vonatkozó 1.2. pont szerinti telek és építményadó megfizetése.

6. Garanciák

Bérő kijelenti, hogy az üzemeltetés folyamatos fenntartásának, a strand strandszezonban történő nyitva tartásának elmaradásából esetlegesen felmerülő károk, ellentételezése, valamint a Bérő terhelő fizetési kötelezettségek megerősítése céljából, a jelen Szerződés szerinti feltételek betartására vonatkozóan az alábbi biztosítékot nyújtja a BGYH Zrt. részére: A Bérő kizárólagos tulajdonosa, Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata készfizető kezesség vállalása a Bérő kötelezettségeiért.

7. Díjazás

Felek rögzítik, hogy Bérő a 3.1. pont szerinti időtartamra bérleti díjat fizet a BGYH Zrt. részére, amelynek mértéke 20.000.000,-Ft + ÁFA, azaz húszmillió forint plusz általános forgalmi adó.

A BGYH Zrt. biztosítja, hogy a bérleti szerződés szerinti bérleti díj a BGYH Zrt. egyéb pénzeszközeitől elkülönítetten, egy nyilvántartási számlán kerüljön elhelyezésre.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben Bérő a strandfürdő területén olyan - a BGYH Zrt. műszaki fejlesztési osztályával előre egyeztetett - pótlási, felújítási tevékenységet végez, amely a BGYH Zrt. könyveiben aktiválható, abban az esetben ezen munkák díja (anyag és munkaköltség) elszámolható az elkülönítetten kezelt pénzeszközök (bérleti díj) terhére, olyan módon, hogy az elvégzett beruházásról Bérő számlát állít ki, amely a bérleti díjjal szemben kompenzációval kerül kiegyenlítésre.

A BGYH Zrt. 2012. december 01-ig számlát állít ki Bérő részére a jelen pont szerinti bérleti díj összegéről, aki a kompenzáció eredményeként kialakuló különbözet összegét 2013. szeptember 30-ig köteles átutalni a BGYH Zrt. Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10103104-05221622-00000008 számú bankszámlájára.

8. Az Szerződés megszűnése

Tekintettel arra, hogy jelen Szerződés határozott időre szól, rendes felmondással nem szüntethető meg.

A Szerződés felmondására a Feleknek csak és kizárólag azonnali hatályú felmondással van lehetőségük rendkívüli felmondás keretében, különösen, de nem kizárólag abban az esetben, ha a másik fél ellen jogerősen felszámolási-, csőd-, végelszámolási-, vagy bármely más hasonló eljárást rendelnek el, valamint ha bármelyik fél a fizetési kötelezettségével legalább hatvan (60) napos késedelembe esik és a másik fél által írásban megjelölt póthatáridőn belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét.

Rendkívüli felmondás keretében azonnali hatállyal mondható fel a Szerződés, amennyiben valamelyik fél lényeges szerződési kötelezettségét súlyosan megszegi és a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem orvosolja teljes körűen szerződésszegését, kivéve amennyiben az adott szerződésszegés olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedő féltől a szerződés fenntartása már nem indokolt.

Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor módosíthatják.

WP
LGP

9. Vegyes rendelkezések

9.1. Értesítések

- 9.1.1.** A jelen Szerződés szerint szükséges bármely értesítés vagy közlés akkor hatályos, ha írásba foglalták és postai úton tértivevényes ajánlott levélben vagy aláírt átvételi elismervény (aláírt másodpéldány) mellett személyes kézbesítéssel az érintett félnek az alábbiakban megadott címére megküldték:

BGYH Zrt.

értesítési cím: 1138 Budapest, Népfürdő utca 38-40.

Bérlő

értesítési cím: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.

- 9.1.2.** Bármely fenti értesítés a kézbesítési visszaigazolás vagy elismervény napján tekintendő kézbesítettnek. Bármely fél jogosult értesítési címét megváltoztatni a többi félnek a fentiek szerint küldött értesítése útján, és ezt követően a Felek kötelesek az új értesítési címet használni. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át (a postai küldemény esetén a feladóhoz „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza), az iratot – az ellenkező bizonyításáig – a kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik (5.) munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

9.2. Szerződés nyelve

A jelen Szerződés magyar nyelven készült.

9.3. Irányadó jog

A jelen Szerződésre és az abban részt vevő Felek jogaira és kötelezettségeire Magyarország joga az irányadó.

9.4. Jogviták rendezése

Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel, annak értelmezésével, teljesítésével összefüggésben felmerülő bármely jogvita (beleértve annak megszegésével, létezésével, hatályával, érvényességével vagy megszűnésével kapcsolatban felmerülő jogvitát és az érvénytelenség jogkövetkezményeit is) esetén a jogvita rendezését a peres út igénybevétele nélkül kísérlik meg elintézni. Bármely jogvita elintézésére a jogszabályok szerinti rendes bíróság illetékes.

9.5. Példányok

Jelen Szerződés hat (6) egymással egyező tartalmú példányban került aláírásra, amelyek együtt ugyanazt az Szerződést testesítik meg.

9.6. Részleges érvénytelenség

Ha a jelen Szerződés bármely része, bekezdése, szerkezeti egysége vagy bármely egyéb rendelkezése jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen, bírói úton kikényszeríthetetlen vagy azzá válik, akkor a jelen Szerződés csak a jogszabálynak ellentmondó, érvénytelen illetve

7

bírói úton kikényszeríthetetlen részében válik érvénytelenné, és mindez nem érinti a megmaradó rendelkezések érvényességét. A szerződés részbeni érvénytelensége esetén a teljes szerződés abban az esetben válik érvénytelenné, ha a felek azt az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg. Jogszabály ettől eltérően rendelkezhet.

9.7. Jogutódlás

A Felek kötelesek törvényes vagy szerződéses jogutódaikat arra kötelezni, hogy a jelen Szerződés szabályait magukra nézve fenntartások nélkül kötelezőnek ismerjék el.

A Felek jogutódai kötelesek kötelezni magukat arra, hogy valamennyi további jogutódjukat is kötelezzik a jelen Szerződésbe való belépésre.

Felek jelen Szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírták.

Budapest, 2012. szeptember 24.



[Handwritten signature]

**Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen
Működő Részvénytársaság
Szóke László
vezérigazgató**



[Handwritten signature]

**Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Werner Péter
vezérigazgató**

Mellékletek:

- 1/A. A 205806/2 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
- 1/B. A 205806/3 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapja
- 1/C. Helyszínrajz
2. Közműadatok
3. A BGYH Zrt. közműkontingensei
4. Biztosítási Szerződés adatai
5. Az ingatlanon nem a BGYH Zrt. által üzemeltetett vendéglátó-ipari egységek listája
6. Az ingatlan tartozékainak és felépítményeinek tételes listáját tartalmazó jegyzőkönyv

[Handwritten signature]

KIEGÉSZÍTÉS

a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 38-40., cégjegyzékszám: 01-10-043152, adószám: 12165814-2-41, statisztikai számjel: 12165814-9604-114-01, képviseli: Szőke László vezérigazgató önállóan, a továbbiakban: „BGYH Zrt.”), és a

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt. (székhely: 1215 Budapest, Katona József u. 62-64., cégjegyzékszám: 01-10-045701, adószám: 14010411-2-43, statisztikai számjel: 14010411-6832-573-01, képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan, a továbbiakban: „CSEVAK Zrt.”)

BGYH Zrt. és CSEVAK Zrt. a továbbiakban együttesen „Felek”.

között 2012. szeptember 24-én a Csepeli Strandfürdő bérlete céljából létrejött szerződéshez.

Felek megállapítják, hogy a Csepeli Strandfürdő CSEVAK Zrt. általi bérbeviteléről 2011. ősze óta tárgyalásokat folytattak. A tárgyalásaik eredményeképp 2012. szeptember 24-én aláírták a Csepeli Strandfürdő bérletéről szóló szerződést. A tárgyalások alatt a BGYH Zrt. telekmegosztási eljárást kezdeményezett a Csepeli Strandfürdőt is magába foglaló 205806/2 és 205806/3 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan.

Felek a Bérleti Szerződés 1.5. pontjában rögzítették, hogy tudomásuk van arról, hogy a 205806/2 és 205806/3 hrsz-on fekvő, természetben a 1213 Budapest, XXI. Ker. Hollandi út 14. szám alatt elhelyezkedő ingatlanokra nézve telekalakítási eljárás van folyamatban, mely során az azokon lévő – a bérlettel nem érintett - három darab kut a védőterületeikkel, valamint a megközelítésüket lehetővé tevő utakkal együtt külön helyrajzi számon kerülnek kialakításra.

Felek rögzítik, hogy a telekalakítási eljárásról a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal 2012. szeptember 12-én határozatot hozott 150648/3/2012. ügyszámon, amely alapján Felek az alábbiakat rögzítik.

A Bérleti Szerződésben írt helyrajzi számok az ingatlan-nyilvántartásban az alábbiak szerint módosultak.

A 205806/2 hrsz-ú, 5368 m² területű földrészlet megosztásra került új helyrajzi számokon az alábbiak szerint:

205806/4	kivett, beépítetlen terület	4886 m ²
205806/5	kivett kút	311 m ²
205806/6	kivett s. h. út	171 m ²

A 205806/3 hrsz-ú, 49450 m² területű földrészlet megosztásra került új helyrajzi számokon az alábbiak szerint:

205806/7	kivett strandfürdő	47702 m ²
205806/8	kivett kút	311 m ²
205806/9	kivett s. h. út	502 m ²
205806/10	kivett kút	311 m ²
205806/11	kivett s. h. út	624 m ²

A fentiek alapján a felek tudomásul veszik, hogy a szerződésben szereplő 205806/2 hrsz. helyett az új 205806/4 hrsz., míg a 205806/3 hrsz. helyett 205806/7 hrsz. értendő.

Felek jelen Bérleti Szerződés Kiegészítést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag cégszerűen aláírtuk.

Budapest, 2012. szeptember 24.



Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Szőke László
vezérigazgató



Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Werner Péter
vezérigazgató

VÍZ ÁTADÁS ÁTVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 38-40.
cégjegyzékszám: 01-10-043152
adószám: 12165814-2-41
statisztikai számjel: 12165814-9604-114-01
képviseli: Szőke László vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „*Szolgáltató*”),

másrészről a

Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság

székhely: 1215 Budapest, Katona József u 62-64.
cégjegyzékszám: 01-10-045701
adószám: 14010411-2-43
statisztikai számjel: 14010411-6832-573-01
képviseli: Werner Péter vezérigazgató önállóan
a továbbiakban: „*Fogyasztó*”)

között termál- és hideg víz folyamatos biztosítása tárgyában az alábbi feltételek szerint:

I. Előzmények

Felek rögzítik, hogy a Csepeli strandfürdő 2012. október 01-től 2013. szeptember 31-ig tartó bérleti szerződése teljesítése érdekében jelen víz átadás átvételi szerződést kötik. Jelen szerződés feltételei szerint Fogyasztó vizet vásárol Szolgáltatótól a strandfürdő bérleti szerződésének hatálya alatt, azaz 2012. október 01-től 2013. szeptember 31. napjáig.

II. Megállapodás

- 1./ Szolgáltató a tulajdonában lévő Csepeli Strandfürdő területén lévő saját tulajdonú kútjai-ból termál- és hideg vizet köteles biztosítani Fogyasztó részére.
- 2./ Az elszámolás naptári hónaponként utólag, hiteles fogyasztásmérő alapján mért fogyasztás alapján történik. A víz átadási pontja mindegyik kút esetén a fogyasztásmérő Szolgáltató felőli végpontja.
- 3./ A Szolgáltató vállalja, hogy a Fogyasztó felhasználásának folyamatos üzemű biztosításához szükséges igényt teljes egészében kielégíti. A felek egyetértenek abban, hogy a szolgáltatás tárgyát képező termálvíz rendelkezésre állása természetfüggő, mindemellett Szolgáltató kötelezettséget vállal arra, hogy a szolgáltatás nyújtása során minden tőle el-

várható megtesz annak érdekében – és különös gondossággal jár el – hogy a Fogyasztó részére a jelen szerződés szerinti, megfelelő minőségű termál- és hideg vizet biztosítsa.

- 4./ Szolgáltató fél rögzíti, Fogyasztó pedig tudomásul veszi, hogy a termálvizet adó hévíz források vízhozamának, összetételének, tisztaságának esetleges csökkenése, illetőleg változása, figyelemmel a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 15. § (4)-(6) bekezdésében foglaltakra is, a jelen szerződés teljesítésének részbeni, illetve teljes ellehetetlenülését eredményezheti, melyért Szolgáltató csak felróhatóság esetén felel. Felek megállapodnak továbbá, ha a Gyógyvizet a Szolgáltató neki fel nem róható okból 48 órát meghaladóan jelen szerződés szerint nem tudja szolgáltatni, úgy ebben az esetben Felek ezt az **érdekkörükön kívül álló lehetetlenülésnek tekintik.**
- 5./ Szerződő felek megállapodnak, hogy Szolgáltató a jelen szerződés szerinti szolgáltatás-szerződésszerű teljesítése esetén jelenleg 40,- Ft/m³ + ÁFA, azaz negyven forint per köbméter plusz általános forgalmi adó vételárra jogosult a Fogyasztó által a jelen szerződés 1. pontja szerint vételezett termálvíz mennyisége után, valamint 40,- Ft/m³ + ÁFA azaz negyven forint per köbméter plusz általános forgalmi adó vételárra jogosult a Fogyasztó által vételezett hideg víz mennyisége után.
- 6./ A Szolgáltató a Fogyasztó által felhasznált víz vételárát havonta és utólagosan jogosult számlázni, a tényleges fogyasztás alapján tárgyhót követő hónap 10. napjáig. Az első számla kiállítása 2012. november 10. napjáig esedékes a 2012. október havi fogyasztás alapján. A számlázott összeget a fogyasztó a számla kézhezvételétől számított 8 banki napon belül köteles a Szolgáltató Budapest Bank Nyrt.-nél vezetett 10103104-05221622-00000008 sz. bankszámlájára átutalással kiegyenlíteni. A vételár a Szolgáltató számláján történő jóváírással tekintendő teljesítettnek. Felek rögzítik, hogy termál- és hideg víz árának 5./ pont szerinti ára 2013. évben - a közzétételtől számítva visszamenőleges hatállyal a tárgyév első napjára - indexálásra kerül a KSH által a tárgyévet megelőző évre kibocsátott fogyasztói árindex mértékével. Felek késedelmes fizetés esetén a Ptk. 301/A. § (2) bekezdését alkalmazzák.
- 7./ A Szolgáltató kötelezi magát arra, hogy a kutak víznyerő berendezésének és saját vezetékhálójának előre látható műszaki hibájáról és javítási igényéről, valamint az emiatt bekövetkező esetleges üzemszünetről a Fogyasztót lehetőségeihez képest előre értesíti. Üzemzavar esetén az elhárítást a Szolgáltató 24 órán belül megkezdi. Szolgáltatót ezen esetekben semmiféle kártérítési kötelezettség nem terheli.
- 8./ Tekintettel arra, hogy jelen Szerződés határozott időre szól, rendes felmondással nem szüntethető meg.

A Szerződés felmondására a Feleknek csak és kizárólag azonnali hatályú felmondással van lehetőségük rendkívüli felmondás keretében, különösen, de nem kizárólag abban az esetben, ha a másik fél ellen felszámolási-, csőd-, végelszámolási-, vagy bármely más hasonló eljárást rendelnek el, valamint ha bármelyik fél a fizetési kötelezettségével legalább

hatvan (60) napos késedelembe esik és a másik fél által írásban megjelölt póthatáridőn belül sem teljesíti fizetési kötelezettségét.

Rendkívüli felmondás keretében azonnali hatállyal mondható fel a Szerződés, amennyiben valamelyik fél lényeges szerződési kötelezettségét súlyosan megszegi és a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem orvosolja teljes körűen szerződésszegését, kivéve amennyiben az adott szerződésszegés olyan súlyos, hogy a sérelmet szenvedő féltől a szerződés fenntartása már nem indokolt.

Felek a Szerződést közös megegyezéssel, írásban bármikor módosíthatják.

- 9./ A Felek megállapodnak, hogy jelen szerződésben nem szabályozottak tekintetében a hatályos jogszabályokat, elsősorban a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit tekintik irányadónak. Jogvita estére felek a Polgári Perrendtartás szabályait alkalmazzák.

Felek jelen szerződést elolvasást és értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2012. szeptember 24.



[Handwritten signature]

Szolgáltató
Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.
Szőke László
vezérigazgató



[Handwritten signature]
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.

Fogyasztó
Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.
Werner Péter
vezérigazgató

[Handwritten signature]