

TERÜLETBÉRBEADÁSI SZERZŐDÉS ÉS EGYÜTTMŰKÖDÉSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött alulírott helyen és napon egyrészről

Zamárdi Város Önkormányzata (8621 Zamárdi, Szabadság tér 4., törzsszám: 15397012, képviseli Csákovics Gyula polgármester), a továbbiakban **Önkormányzat**, mint **Bérbeadó**

másrészről

a **Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (1033 Budapest, Hajógyári sziget 23796/58 hrsz., Cg. 01-10-049598, adószám: 26189905-2-44, képviseli Kádár Tamás cégvezető), a továbbiakban **Bérlő**, a továbbiakban együtt mint **Felek** között, az alábbi feltételek szerint.

I. Előzmények

1./ Felek között 2015. június 11. napján a „Balaton Sound” elnevezésű, Zamárdiban megrendezésre kerülő fesztivál – a továbbiakban Rendezvény – tárgyában területbérleti szerződés és együttműködési megállapodás jött létre, amelyet Felek 2016. november 28. napján módosítottak (a továbbiakban Alapszerződés). Felek rögzítik azt is, hogy az Alapszerződés időtartama 2020-ban lejárt. A 2020. évben már nem került sor a Rendezvény megtartására a COVID-19 helyzet miatt.

2./ Szerződő felek jelen bérleti szerződés megkötésével a közöttük 2020. évben megszűnt korábbi szerződéses jogviszonyukat oly módon zárják le, hogy Bérlő a Rendezvény helyszínének rekultivációja és a Margó Ede sétány rendezvényhelyszín előtti terület szakaszos korszerűsítésének költségei fedezésének céljából mindösszesen 90.000.000,-Ft, azaz kilencvenmillió forint összeg megfizetésére köteles, amely összegből 45.000.000,-Ft, azaz negyvenötmillió forint a jelen szerződés megkötését követő 5 (öt) napon belül, a fennmaradó további 45.000.000,-Ft, azaz negyvenötmillió forint pedig 2023. július 31. napjáig esedékes.

3./ Jelen megállapodás célja, hogy Felek kapcsolatukat újraszabályozzák, és olyan szerződést kössenek egymással, amelyben a bérleti jogviszonyt, illetve a Rendezvény megtartásával összefüggő jogaikat és kötelezettségeiket rendezik, különös tekintettel arra, hogy Zamárdi Város Képviselőtestülete 17/2021. (VI.30.) számú határozatában foglalt feltételeket is érvényesítsék.

II. A szerződés hatálya, tárgya, a bérleti díj

1./ A bérleti jogviszony határozott időtartamú, jelen szerződés aláírásától kezdődően 2024. év szeptember 01. napjáig jön létre a Rendezvény időtartamára és az ahhoz kapcsolódó építési és bontási munkálatok idejére. Az építési és bontási munkálatok pontos ütemtervét a jelen szerződés 2.

számú melléklete tartalmazza.

2./ A Rendezvény ideje:

2022. június 29-július 2.
2023. június 28-július 1.
2024. június 26-29.

3./ A Rendezvény építési-bontási időszakát, annak terjedelmét és az érintett ingatlanok birtokbavételét Felek minden évben április 15-ig egyeztetik egymással, és egyeztetéseik eredményeként térképmelléklet formájában jelölik a különböző ingatlanok birtokbavételének sorrendjét és a Rendezvény végén az ingatlanok visszaadásának sorrendjét. Felek megállapodnak, hogy Bérlő az egyes területeken a térképvázlaton használt színeknek megfelelő időpontokban kezdi el az építési - bontási munkálatokat. Felek megállapodnak, hogy amennyiben valamelyik évben közöttük az építési-bontási időszak tárgyában nem jön létre egyetértés, úgy az adott évben a jelen szerződés 2. számú mellékletében foglaltakat veszik alapul.

4./ Bérelt ingatlanok:

Bérbeadó bérbe adja, Bérlő bérbe veszi a Zamárdi 3270/1, 3271/1, 3272/4, 3284/1, 3285, 3286/1, 3429, 3430/1, 3431, 3433/1, 3433/2, 3441/13, hrsz. alatti ingatlanokat, valamint a Szent István utca Déli oldalán található 3594. és a 3604/1 hrsz-ú ingatlanok összterületéből 4000 m² területet nagykereskedelmi lerakat céljára (az 1. számú mellékletet képező térképvázlatokon megjelölt területeket).

A bérlet kiterjed Zöldfa - és Harcsa utcáknál lévő épített vizesblokk épületekre is.

5./ A bérlet nem terjed ki:

- a 3430/1 hrsz alatti ingatlanon a Harcsa utca keleti oldalán 1000.-m² alapterületű, vitorlás-iskola működtetésére átadott területre,
- a 3441/13. hrsz alatti ingatlanon a Harcsa u. nyugati oldalán a Vízi –bázis utolsó létesítményéig összesen: 3220 m² területre, továbbá a Keszeg u. végén található parkolóra, valamint a terület D-i oldalán megépült kerékpár-útra.
- a 3270/15. hrsz-ú ingatlanon található „The Zam” elnevezésű közösségi épületre és a hozzá tartozó parkolóra, valamint a parkoló mellett a Balaton irányába tartó földúttól keletre eső területekre.

A Harcsa utca melletti létesítményeket Bérlő a rendezvényterülettől kordonnal köteles leválasztani oly módon, hogy a létesítmények Harcsa utca felőli megközelíthetősége folyamatosan biztosított legyen.

Bérlő a kerékpár-út É-i oldalán telepített fasortól min 1 m távolságra köteles a kordont létesíteni.

A „The Zam” elnevezésű közösségi épület parkolójától Ny-i irányban, a parkolótól 2 m-re a Balatonra merőlegesen jogosult kordont építeni Bérló.

Az egyéb létesítményektől olyan távolságra köteles kordont felállítani, hogy a bérlettel nem érintett létesítmények működése és kártól való megóvása biztosított legyen.

6./ Bérbeadó parkolásra jelöli ki a Szent István utca déli oldalán a 3594. a 3604/1 hrsz-ú ingatlanoknak a nagykereskedelmi lerakat elhelyezést szolgáló 4000 m² területen felüli területet, továbbá a fenti ingatlanoktól K-i irányban, a Diófa u-ig terjedő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokat. A parkolásra szánt területbe nem tartozik bele a Csokonai közszemben található Paint Ball pálya által elfoglalt 5968 m² terület.

Bérbeadó kijelenti, hogy a parkolásra kijelölt területeket a bérlet időtartama alatt nem vonja be a fizető parkolási övezetbe, nem ad bérbe területet zárt fizető parkolás céljára, a parkoltatással kapcsolatos jogot átengedi Bérlónek nettó 5.000.000.- Ft összegű területbérleti díj megfizetése mellett.

7./ Felek megállapodnak abban, hogy a Rendezvény főbejáratánál (Zöldfa utca), a bejáratától délre, a Zöldfa utcában 50 méter terjedelemben, valamint a Kiss E. - Panoráma utcákban Ny-K irányban a bérelt ingatlanok teljes hosszában a Rendezvény időtartamában a biztonságos beléptetés érdekében a közterület kordonnal körbehatárolható és az Rendezvényterületnek minősül.

8./ Bérleti díj:

A bérleti díj összege a

- 2022. évben nettó 150.000.000.- Ft azaz egyszázötvenmillió forint
- 2023. évben nettó 150.000.000.- Ft azaz egyszázötvenmillió forint
- 2024. évben nettó 150.000.000.- Ft azaz egyszázötvenmillió forint

Bérló a Bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem gyakorolhat bérleti díj csökkentési vagy visszatartási jogot, ellenköveteléssel és beszámítással nem élhet. Felek megállapodnak abban, hogy Bérlónek Bérbeadóval szemben fennálló fizetési kötelezettségeivel szemben kizárólag jogerős és végrehajtható bírósági ítélettel vagy végzéssel megállapított követelés esetében van beszámításnak helye.

9./ Fizetési mód:

9.1. Bérló köteles az őt terhelő bérleti díjat a Bérbeadó által kibocsátott számla ellenében, évente két egyenlő részletben megfizetni. Bérló a tárgyévi bérleti díj 50 százalékát a tárgyévi Rendezvény kezdőnapja előtti 45. naptári napig, fennmaradó 50 százalékát a Rendezvény zárását követő 10 banki napon belül fizeti meg.

9.2. Bérló köteles a parkolásra kijelölt terület után a bérleti díjat a Rendezvény zárását követő 10 banki napon belül számla ellenében megfizetni.

9.3. Késedelmes teljesítés esetén Bérló a mindenkor hatályos Ptk. szerinti késedelmi kamatot köteles Bérbeadónak megfizetni.

III. Felek jogai és kötelezettségei

1./ Bérelő jogai és kötelezettségei

1.1. Bérelő köteles a bérleti díjat határidőben megfizetni.

1.2. Bérelő jogosult a bérleményeket határidőben birtokba venni, és a bérleményeket köteles határidőben Bérbeadónak az átvételkori állapotnak megfelelően visszaszolgáltatni azzal, hogy az átvételkori állapotnak történő megfelelés az épített ingatlanelemek esetében adott év július 15. napja.

Amennyiben valamelyik évben a Balaton átevezés rendezvény megtartására nem jön létre szerződés az Önkormányzat és a Kajak Kenu Szövetség között, a helyreállítás végső napjáról a felek minden évben külön megállapodnak, de ez az időpont ilyen esetben sem lehet korábbi, mint az adott év július 15. napja. A területátadást és visszavételt minden esetben jegyzőkönyvben rögzítik a Felek, a bérlemények állapotának fényképes dokumentációja mellett.

Az átvételkori állapotnak történő megfelelés az épített ingatlanelemekeken kívüli bérleményen legalább olyan minőségűnek kell lennie – fentiekben rögzített határidőig -, hogy azon a következő rendezvény megtartható legyen. A terület alkalmatlan rendezvény megtartására különösen: ha szemetes, a felületi egyenetlenségek nem kerültek helyreállításra stb.

A Margó Ede sétány és a Balaton közötti sávban Bérelő köteles a gyepet pótolni.

1.3.A Rendezvényterület karbantartása körében Bérbeadó kötelezettsége a meglévő csapadékvíz elvezető árkok tisztítása, karbantartása.

1.4. Bérelő jogosult a Rendezvény időtartamára a fentiekben körülírt ingatlanokat ideiglenesen lekeríteni a közterülettől, jogosult a fenti területeket a Rendezvény céljára használni és hasznosítani, jogosult a területen belül ideiglenes kempinget kialakítani, és egyéb építményeket elhelyezni. Bérelő vállalja, hogy a kempingek kialakítása során ügyel arra, hogy azok elkerítése és belső elrendezése a környező üdülő-ingatlanokat a lehető legkisebb mértékben zavarja.

1.5. A Bérelő kötelezettséget vállal arra, hogy fokozottan ellenőrzi, hogy a fesztiválterület építése során a közutakon ideiglenesen parkoló nagyteherforgalmú járművek (kamionok, nyerges vontatók) a motort álló helyzetben ne járassák, a gépjármű klíma berendezését ne működtessék.

- 1.6. Bérlő a Rendezvényterület kiépítése során a jelen szerződés 3. számú melléklet szerinti kötelezettségeket vállalja.
- 1.7. Bérlő köteles a bérelt területen és a közterületeken a higiénias feltételeket biztosító mobil WC-eket, vizesblokk-konténereket a kellő és szükséges számban elhelyezni, és köteles azok tisztántartásáról gondoskodni. Amennyiben Bérlő a közterületen ilyen témában hiányosságot tapasztal, Bérlő köteles haladéktalanul pótolni azokat.
- Felek megállapodnak, hogy legkésőbb a Rendezvény kezdete előtt 15 nappal kijelölik a közterületi WC-k helyét, és meghatározzák a többlet darabszámot.
- Bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy fokozottan ellenőrzi a mobil WC-k tisztítását, ürítését, és megakadályozza, hogy az alvállalkozója környezetkárosító módon tisztítsa a mobil WC-eket.
- 1.8. Bérlő köteles a Rendezvény körzetében található, szilárd burkolat nélküli utcák pormentesítéséről gondoskodni. Felek megállapodnak abban, hogy a locsoló kocsikat és a személyzetet Bérlő, míg a szükséges vízmennyiséget Bérlő biztosítja.
- 1.9. Bérlő együttműködik a Siófoki Városi Kórházzal, hogy a Rendezvény alatt megnövekedő ambuláns betegellátás zökkenőmentes legyen.
- 1.10. Bérlő köteles a Rendezvény megtartásához szükséges hatósági eljárások kérelmeinek határidőn belüli benyújtására.
- 1.11. Bérlő köteles a jogszabályokban és/vagy egyedi hatósági határozatokban meghatározott zaj- és rezgésvédelmi értékeket betartani/betartatni. A Rendezvény zajkibocsátásával összefüggő minden felelősség – függetlenül attól, hogy az Bérlővel szemben kerül közvetlenül érvényesítésre – Bérlőt terheli, feltéve, hogy Bérlő a felelőssége megállapítására irányuló eljárásba a Bérlőt legalább tanácsadóként kellő időben bevonja és a Bérlő által kidolgozott védekezést mindenben követi.
- 1.12. Bérlő kijelenti, hogy Bérlővel személynyszállítási (taxi) szolgáltatással összefüggő helyi rendeletét megismerte. Ezzel összefüggésben kötelezi magát arra, hogy a Rendezvény idején a közforgalom elől lezárt közterületekre kizárólag a kiválasztott szolgáltató cég/cégek személyszállító járműveit engedi be. A szolgáltató cég/ cégek kiválasztásában Felek együttműködnek.
- 1.13. Bérlő a Rendezvény közműellátottságát saját költségén köteles biztosítani, és a fogyasztási díjakat saját szerződése alapján köteles megfizetni.
- 1.14. A Rendezvény területén keletkező hulladék összegyűjtéséről és elszállítatásáról, valamint a Rendezvényt követő végtakarításról Bérlő köteles gondoskodni. A Rendezvényterületen annak időtartama alatt keletkező hulladék elszállítására és ártalmatlanítására Bérlő köteles arra jogosult szolgáltatóval szerződni, és a szerződést a Rendezvény megkezdése előtt Bérlőnek bemutatni, köteles továbbá az összegyűjtött hulladék teljes körű elszállításáról és ártalmatlanításáról legkésőbb a Rendezvény befejezését követő 5 napon belül gondoskodni.

- 1.15. Bérlő a Rendezvényterület vonzáskörzetében keletkező hulladék összegyűjtésére és végtakarításra minden év május 30. napjáig köteles a helyi GAMESZ-szel tételes elszámoláson alapuló szerződést kötni.
- 1.16. Bérlő köteles a Rendezvény időtartama alatt közösségi telefonvonalat üzemeltetni, amely közvetlen információszolgáltatást biztosít különösen a lakosság, illetve az üdülőtulajdonosok és a rendezők között, illetőleg amelyen bárki közvetlenül megteheti a Rendezvénnyel összefüggő bejelentéseit. A telefonszámot a Rendezvény szervezői legkésőbb május 31-ig kötelesek a Jegyző rendelkezésére bocsátani, aki azt a helyben szokásos módon (önkormányzati honlap, Zamárdi Hírmondó júniusi száma, valamint Hirdetők) közzéteszi.
- 1.17. Bérlő a Rendezvényre a zamárdi lakosok részére 300 db/év, a Rendezvényre a helyszínen kiváltásra kerülő bérletek árához viszonyítva kedvezményes 50%-os vételárú bérlet vásárlását biztosítja.
- 1.18. Bérlő vállalja, hogy a bérelt területen lévő műtárgyakban, létesítményekben (hirdetők, reklámfelületek, öltözők, padok, játszótéri játékok, stégek, bejárók, kandeláberek, stb.), növényzetben, fákban a bérlet időtartama alatt keletkezett károkért, rongálásért helytáll, és vállalja azok helyreállítását vagy a helyreállítás költségeinek megtérítését.
- 1.19. Bérlő jogosult a Rendezvény időtartamára, illetve az azt megelőző és követő egy-egy napra ideiglenesen eltávolítani vagy eltakarni minden, a Rendezvény helyszínén lévő reklámfelületet.
- 1.20. Bérlő köteles a Bérbeadó által kijelölt köztisztviselőket a bérelt területre történő felvonulás első napjától kezdődően a terület visszaadásáig ellenőrzés céljából beengedni.
- 1.21. Bérlő a hatályos jogszabályokban foglaltak szerint köteles az idegenforgalmi adóval kapcsolatos kötelezettségeinek eleget tenni.

2./ Bérbeadó jogai és kötelezettségei

- 2.1. Bérbeadó köteles a bérelt területeket a Rendezvény megtartására alkalmas állapotban Bérlő birtokába adni az 1. sz. mellékletben megjelölt ütem szerint.
Bérbeadó köteles a II.4. pontban körülírt ingatlanokat a Bérlő által egyeztetett birtokbavételi időre lekaszálni.
- 2.2. Bérbeadó jogosult a bérlet teljes időtartama alatt a bérlemény használatát ellenőrizni.
- 2.3. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy harmadik személlyel a jelen szerződés hatálya alatt nem köt olyan szerződést vagy bocsát ki olyan engedélyt,
- (i) amelyből kifolyólag harmadik személy a bérleményt képező ingatlanok valamelyikén a Rendezvény időtartama alatt – az építés és bontás időszakát is ideértve – üzleti tevékenységet folytathatna; vagy
 - (ii) amelyből kifolyólag a tevékenysége végzésére a Rendezvény területén kívül, annak közvetlen közelében nem ideiglenes engedéllyel rendelkező harmadik

személy a Rendezvény időtartama alatt –kereskedelmi és/vagy vendéglátó tevékenységét a Bérló vendéggörének kiszolgálása céljából a rendezvényidőszakon kívülihez képest bővíthetné, illetőleg annak kapacitását növelhetné; vagy

- (iii) amellyel egyébként harmadik személy részére a Rendezvény területén kívül, a Rendezvény területe mellett a Rendezvény időtartamára ideiglenes jelleggel kereskedelmi és/vagy vendéglátó tevékenység végzésére – a mozgóárusokat is ideértve – engedélyt ad (ide nem értve a „The Zam” közösségi épület és környezete); vagy
- (iv) amelyből kifolyólag harmadik személy a Rendezvény közvetlen közelében, a közterületi parti sávban végzett tevékenységével a Rendezvény időtartama alatt a közlekedést hátráltatná vagy akadályozná; vagy
- (v) amellyel harmadik személy részére bármely, a jelen szerződés tartama alatti – azaz akár a Rendezvény időtartamán kívüli – időpontra engedélyt adna, hogy olyan ingatlanon, amely a Rendezvény területének is részét képezi, ezen harmadik személy több mint egynapos könnyűzenei fesztivált vagy a zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről szóló 23/2011 (III.8.) Korm. rendelet vagy az esetlegesen annak helyébe lépő jogszabály szerinti szabadtéri rendezvényt rendezzen (de ide nem értve (a) az augusztus végén megrendezésre kerülő Strand Fesztivált, (b) a Balaton-áтеvezés rendezvényt, valamint (c) az Önkormányzat saját szervezésében megrendezett napi 5 000 látogató befogadása alatti Rendezvényeket).

2.4. Bérbeadó a terület lezárással egyidejűleg vállalja, hogy a környező balatonparti vállalkozások gépkocsival történő megközelítését / árufeltöltését céljából / biztosítja.

2.5. A személyszállítási szolgáltatást elnyerő cég/cégek (taxi) és a Bérbeadó közötti szerződés Bérlőt érintő feltételeiről a szerződés megkötését követő 3 napon belül Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt. Feleket az 1.12. pont alapján együttműködési kötelezettség terheli.

2.6. Bérbeadó kötelezi magát arra, hogy minden év legkésőbb május 30-ig– a Bérlóval történő előzetes egyeztetést követően – a forgalmi rend változás elrendelésére vonatkozó döntéseket meghozza. Ennek érdekében Bérló kötelezi magát, hogy a rendezvény megrendezéséhez szükséges forgalomtechnikai, lezárási, valamint organizációs tervek elkészítteti és jóváhagyásra benyújtja a közútkezelők részére (Zamárdi Város Jegyzője, Magyar Közút Nonprofit Zrt.) legkésőbb minden év április 30-ig. A Bérló kötelezi magát továbbá, hogy a jóváhagyott tervek alapján a szükséges lezárásokat, táblázásokat, forgalomtechnikai beavatkozásokat a közútkezelői előírások figyelembevételével a saját költségén elvégezteti.

Bérló köteles saját költségén megszervezni és folyamatosan biztosítani a lezárt területek behajtási engedélyeinek kiadását. Bérló köteles a Rendezvény megkezdése előtt legalább egy héttel megkezdni a behajtási engedélyek kiadását.

A behajtási engedélyek kiadásával felmerülő összes költség abban az esetben is a Bérlőt terheli, ha a feladat ellátásában köztisztviselő munkavégzését veszi igénybe.

2.7. Bérbeadó hozzájárulását adja ahhoz, hogy Bérló a Rendezvény kiadványaiban, plakátjain és digitális megjelenéseiben Zamárdi Város nevét, címerét, logóját használja.

2.8. Bérbeadó kötelezettséget vállal arra, hogy a Rendezvény megtartását érintő helyi rendeleteinek a Rendezvényt érintő esetleges módosítási szándékáról vagy annak lehetőségéről Bérlőt előzetesen – a lehetséges elfogadási időpont előtt legalább 15 nappal – tájékoztatja.

IV. Szerződésszegés, szerződés megszűnése, felmondás, elállás

1./ Felek megállapodnak, hogy amennyiben jelen szerződés hatálya alatt hozott jogerős bírói ítélet vagy más jogerős hatósági döntés Bérlőt a bérelt terület használatában, így különösen a zenezolgáltatásban olyan módon korlátozza, hogy a Rendezvény a korábbi években (2015-2019.) kialakult formátumban és időkeretben nem tartható meg, úgy ezen okból Bérlőnek jogában áll adott évi a tiltással érintett rendezvény megtartásától a tárgyév

- i.) március 31. napjáig bérleti díj fizetése nélkül,
- ii.) május 31-ig a bérleti díj 25%-nak megfizetése mellett,
- iii.) május 31. után a bérleti díj 50%-nak megfizetése mellett elállni.

Az elállást írásban kell közölni Bérbeadó felé, azzal, hogy a jogerős ítélet vagy határozat másolatát Bérló köteles a leírást és kézbesítést követően haladéktalanul, de legkésőbb az elállási nyilatkozat közlését követő harminc napon belül megküldeni Bérbeadónak.

Amennyiben a hatósági döntés a korlátozásról azért születik meg, mert Bérló valamilyen kötelezettségének nem, vagy nem határidőn belül tett eleget, úgy Bérlőnek az adott évi teljes bérleti díjat meg kell fizetnie.

2./ Bérló súlyos szerződésszegést követ el, amennyiben

2.1. a bérelt terület nagyságon felüli további területeket használ Bérbeadó engedélye nélkül, a területek birtokbavételére vonatkozó megállapodást szándékosan megsérti, azzal, hogy ezen eset Felek megállapodása értelmében nem minősül olyan oknak, amelynél fogva Bérbeadó a jelen szerződést felmondhatná; vagy

2.2. a bérelt területen olyan környezetkárosító magatartást tanúsít, amely elkerülhető, illetve kiküszöbölhető lett volna, és arra Bérbeadó igazolt felszólítására Bérló nem intézkedett kellő időben és módon.

Bérló a 2.1. és 2.2. pontban foglalt szerződésszegése esetén a túlhasználat, illetve a környezetkárosítás idejére napi 500.000.-Ft kötbért köteles megfizetni Bérbeadónak, valamint köteles megtéríteni Bérbeadó kötbéren felüli igazolt kárát.

Közterület túlhasználat esetén a terület bérleti díja a helyi rendeletben foglaltak szerinti díjtétel alapján számítandó.

- 2.3. a III.1.2. pontban foglalt terület helyreállítási kötelezettségének július 15-ig vagy az ott írtak szerint meghatározott egyéb határidőben nem tesz eleget.

Szerződő felek a bérlemény visszavételi jegyzőkönyvében rögzítik az ingatlanrészek állapotát és amennyiben haladéktalanul elvégzendő munkálatok merülnek fel és Bérelő határidőben nem gondoskodik azok elvégzéséről, a Bérbeadó jogosult a helyreállítást elvégeztetni. A helyreállítás díját Bérelő köteles megtéríteni Bérbeadó részére, annak kiszámlázását követő 15 napon belül.

- 2.4. Amennyiben a 2022. évi átvételkori állapotnak nem felel meg a szerződés megszűnésekor a terület állapota, és emiatt rekultivációs munkálatok elvégzése válik szükségessé, a bérlet megszűnésekor közösen elvégzik a bérelt ingatlanok állapotfelmérését
- i). megállapítják a terület helyreállításához szükséges munkálatokat,
 - ii). megállapodnak a munkálatok elvégzésének ütemezésében

Megállapodás hiányában a Bérbeadó a szerződés megszűnését követő 9 (kilenc) hónapon belül elvégzett helyreállítási munkálatok költségeinek 60 %-ra igényt tarthat, Bérelő köteles azt Bérbeadó részére számla ellenében megfizetni.

- 2.5. Amennyiben Bérelő a III.1.7. pontjának harmadik bekezdésében vállalt kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a IV. 2.2. pontban írt módon kötbér fizetésére köteles, Bérelőt terheli a kötbéren felül Bérbeadó igazolt kárának a megtérítése is. Felek mindazonáltal rögzítik, hogy a jelen szerződés felmondásának Bérbeadó részéről ebben az esetben nincs helye.

3./ A bérleti szerződés megszűnése

3.1. Felek közötti a bérleti jogviszony

- a határozott idő lejártával,
- bármelyik fél jogutód nélküli megszűnésével,
- a Felek közös megegyezésével,
- illetőleg a másik fél szerződésszegésére alapított rendkívüli felmondásával szűnik meg.

- 3.2. Bérbeadó jogosult rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani a szerződést, amennyiben Bérelő a szerződést ismételten súlyosan megszegi, és írásbeli felszólításban megjelölt – ésszerű, de legalább 8 napos – póthatáridő eredménytelen elteltét követően sem teljesíti nem vitatott vagy elismert kötelezettségét szerződésszerűen.

- 3.3. Bérbeadó jogosult rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani a szerződést, amennyiben Bérelő a III.1.2. pontban foglalt helyreállítási kötelezettségének nem tesz eleget és a IV.2.3. pont szerinti helyreállítás díját sem fizeti meg határidőben a Bérbeadó részére.

- 3.4. Amennyiben Bérelő az adott tárgyevi bérleti díjat határidőben nem fizeti meg, az azt követő 8. naptól kezdődően Bérbeadó jogosult a szerződést rendkívüli felmondással azonnali hatállyal felmondani.

- 3.5. Bérbeadó jogosult azonnali hatályú rendkívüli felmondásra, amennyiben a Bérló végelszámolását bejelentve kéri megszüntetését, illetőleg az illetékes bíróság Bérló felszámolását jogerősen elrendeli, vagy Bérlőt megszünteti. A Bérlóval szembeni csődeljárás elrendelése esetén a szerződés a csődeljárás Céggközlönyben történő közzétételének napjával automatikusan megszűnik.
- 3.6. Bérló jogosult rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondani a szerződést, amennyiben Bérbeadó a Bérlemény rendeltetésszerű használatát nem biztosítja és írásbeli felszólításban megjelölt, ésszerű, de legalább 3 napos póthatáridő eredménytelen elteltét követően sem teljesíti ezen kötelezettségét.
- 3.7. A bérlet megszűnése esetén a Bérbeadó csereingatlan biztosítására nem köteles.

V. Vegyes rendelkezések

- 1./ Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a magyar jog rendelkezései az irányadók. A szerződés irányadó nyelve a magyar nyelv.
- 2./ Amennyiben a jelen bérleti szerződés valamely rendelkezése, vagy rendelkezésének egy része hatályát veszti vagy végrehajthatatlannak bizonyul, ez nem érinti a többi rendelkezés hatályát. Ebben az esetben Felek kötelesek a mindenkor érvénytelen rendelkezést olyan hatályos vagy végrehajtható rendelkezéssel helyettesíteni, amely a lehető legjobban megfelel a hatályát veszített vagy végrehajthatatlan rendelkezés szellemének és gazdasági célkitűzéseinek.
- 3./ Jelen szerződés csak közös megegyezéssel, írásban módosítható.
Bérbeadó tájékoztatja Bérlőt, hogy a „The Zam” épülete mellé az épület hasznosításához kapcsolódó létesítmények kerülhetnek, melyek nem képezhetik a bérlemény részét. Ilyen esetben a Bérló a II.5. pont negyedik bekezdése szerinti kordont az új létesítmények elhelyezkedésének figyelembevételével jogosult kiépíteni.
- 4./ Jelen szerződés csak mellékleteivel együtt érvényes.
- 5./ Felek megállapodnak, hogy Bérló bármikor, Bérbeadó írásbeli hozzájárulásával jogosult a jelen szerződés szerinti pozícióját – a szerződésből eredő jogait és kötelezettségeit – teljes terjedelmükben az érdekkörébe tartozó valamely gazdasági társaság részére átruházni.
Bérbeadó a szerződés átruházásához való írásbeli hozzájárulását kellő indok nélkül nem tagadhatja meg.
- 6./ A Felek között – a jelen szerződésre vonatkozó kérdések rendezése érdekében – létrejött összes korábbi megállapodás, megegyezés, az ez ügyben váltott levelek, stb. tartalma ezáltal teljességgel hatályukat veszti, és a Felek közötti jogviszonyra a jelen szerződés az irányadó. Felek kifejezetten kizárják a közöttük korábban fennállt üzleti kapcsolatból eredő szokások és gyakorlatok alkalmazását.
- 7./ A jelen szerződéssel kapcsolatban felmerülő bármely vita, követelés vagy ehhez hasonló igény esetén Felek megkísérelnek békés úton egyezsége jutni. Jogvita esetére Felek alávetik magukat a Bérbeadó székhelye szerinti illetékes és hatáskörrel rendelkező bíróság kizárólagos illetékességének.

8./ Egyik fél sem követ el szerződésszegést, ha a megállapodás aláírásának időpontja után a kötelezettségei teljesítését olyan előre nem látható események akadályozzák meg, amelyek mindkét Fél érdekkörén kívül merülnek fel, és amelyeket a Felek kellő gondossággal sem tudnak kiküszöbölni (Vis Maior). Ha bármely Fél megítélése szerint az akadályoztatás körülményei kihathatnak a jelen megállapodás szerinti kötelezettségei teljesítésére, haladéktalanul értesítenie kell a másik Felet, megadva a körülmények jellegét, feltehető időtartamát és valószínű hatását. Az akadályoztatott Félnek minden tőle elvárhatóat meg kell tennie annak érdekében, hogy az akadályoztatás hatásait elhárítva teljesíteni tudja szerződéses kötelezettségeit. Felek vállalják, hogy vis maior esemény esetén haladéktalanul egyeztetést folytatnak a megállapodásban foglalt kötelezettségek további teljesítésének módjáról, ennek megfelelően közös megegyezéssel módosítják a jelen megállapodást, vagy külön megállapodást kötnek egymással. Felek a Vis Maior szabályai szerint járnak el abban az esetben is, ha kötelezettségeik teljesítését a COVID-19 vagy más járvány vagy annak következményei akadályozzák, azzal, hogy amennyiben azzal összefüggésben a Rendezvény bármelyik évben jogszabályi tilalom vagy a Bérelő vagy a Bérbeadó döntése miatt elmarad úgy a jelen szerződés hatálya automatikusan 1 (egy) évvel azaz 2025. szeptember 1. napjáig meghosszabbodik és Bérlőt nem terheli bérleti díj fizetésére irányuló, illetve egyéb kötelezettség azon év vonatkozásában, amely évben a Rendezvény elmaradt.

9./ Bérbeadó kijelenti és szavatolja, hogy:

- jogosult a jelen szerződés megkötésére és aláírására az erre felhatalmazott polgármester útján, beleértve a szerződés összes mellékletét is;
- tudomása szerint nincs olyan törvényi vagy egyéb kizáró ok, amely a jelen szerződés részéről történő aláírását megakadályozná.

10./ Bérelő kijelenti és szavatolja, hogy:

- a Bérlemény állapotát, elhelyezkedését ismeri;
- rendelkezik a bérlet céljának megvalósításához szükséges gyakorlattal, tapasztalattal és ismerettel;
- megkapott minden olyan releváns információt, adatot, illetve részletet, amelyekre szüksége van a jelen bérleti szerződés aláírását illető döntése meghozatalához;
- a jelen szerződés aláírása során eljáró képviselője teljes joggal felhatalmazott és jogosult a jelen bérleti szerződés és annak összes melléklete aláírására;
- tevékenységét a bérleményben az engedélyekben foglalt előírásoknak, feltételeknek és a mindenkor hatályos törvényeknek, jogszabályoknak és rendelkezéseknek megfelelően folytatja a bérleti jogviszony teljes időtartama alatt.

11./ Amennyiben Bérelő magatartása, cselekménye, illetve mulasztása okán bármely harmadik személy a Bérbeadóval szemben igényt támaszt, úgy az ilyen igényt Bérelő saját költségén rendezzi, illetve Bérbeadó helyett helytáll.

12./ Bérelő tudomásul veszi, hogy Bérbeadó nem vállal felelősséget a Bérelő üzleti tevékenységéért és eredményéért. A bérleményben üzleti tevékenységét Bérelő saját kockázatára végzi.

13./ Felek megállapítják, hogy Bérelő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 3. § (1) bekezdés 1. ba) pontja értelmében átlátható szervezetnek minősül. Bérelő kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló tv. 11. § (11) és (12) bekezdéseiben foglalt, a nemzeti vagyon

hasznosítására vonatkozó rendelkezéseket, mint hasznosító ismeri, és magára kötelező érvénnyel elfogadja, az alábbiak figyelembevételével.

A törvény 11. § (12) bekezdése szerint a Bérbeadó megillető, azonnali hatályú felmondás jogát Bérbeadó nem gyakorolja, amennyiben Bérelő az azonnali hatályú felmondásra okot adó körülményt a Bérbeadó értesítésétől számított hatvan napon belül megszünteti, akár olyan módon, hogy a saját személyében beállott ilyen körülményt elhárítja, akár úgy, hogy a nemzeti vagyon hasznosításában (azaz a birtoklásban, használatban és hasznok szedésében) részt vevő harmadik fél szervezettel meglévő jogviszonyát (a jogszabály által lehetővé tett azonnali hatályú felmondással, vagy más módon) megszünteti, vagy az egyéb módon – például lejár – megszűnik.

Jelen szerződést Zamárdi Város Önkormányzatának képviselő-testülete 9/2022. (II.1.) KT számú határozatával jóváhagyta.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak mindenben megfelelőt, cégszerűen jóváhagyólag aláírták.

Zamárdi, 2022. február 3.

Budapest 2022. február 4.



Zamárdi Város Önkormányzata
képv.: Csákovics Gyula polgármester

Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zrt.
képv.: Kádár Tamás cégvezető

Sziget Kulturális Menedzser Iroda Zrt.
1033 Budapest, Hajógyári sziget 23796/58.
Adószám: 26189905-2-44; HU-26189905
OTP 11703006-20465016-00000000
EUID: HUOCCSZ.01-10-049596

Mellékletek:

1. Térképvázlat és tulajdoni lap másolatok
2. A területek birtokbavételének ütemezése a 2022. évben
3. Bérleői kötelezettségvállalások a terület kiépítése körében