06. 29

Használati jogot alapító szerződés

egyrészről a(z)

cégnév: **Balatoni Hajózási Zártkörűen működő Részvénytársaság**
székhely: 8600 Siófok, Krúdy sétány 2.
cégjegyzékszám: 14-10-300113
adószáma: 11238326-2-14
statisztikai számjele: 11238326-5030-114
képviseli: Kollár József polgármester
mint használatba adó (a továbbiakban: **„Tulajdonos")**

másrészről a(z)

cégnév: **Balatonkenese Város Önkormányzata**
székhely: 8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.
törzsszám:733997
adószáma: 15733995-2-19
statisztikai számjele: 15733995-8411-321-19
képviseli: Jurcsó János (polgármester)
mint használó (a továbbiakban: **„Használó"),**

- a továbbiakban együtt: Felek vagy Szerződő felek –

között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a **Tulajdonos** 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5. által nyilvántartott, Balatonkenese, 4716 helyrajzi szám alatti, kivett hajóállomás megjelölésű, 1191 nm területű belterületi ingatlan, (továbbiakban: Ingatlan).

Felek közösen megállapítják, hogy a 4716 hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján az E-ON Észak-Dunántúli Áramszolgáltató Zrt. javára 280 m2 területre vezetékjog került bejegyzésre.

2. Az okiratot szerkesztő ügyvéd tájékoztatja Szerződő Feleket, hogy az ingatlanra vonatkozóan a mai napon lekért hiteles tulajdoni lap-másolatok tanúsága szerint a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek. Az Ingatlan tulajdoni lapja elintézetlen széljegyet nem tartalmaz.

3. A szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a 1. pontban körülírt **Ingatlanra a Használó javára 25 éves határozott időre szóló használati jogot alapítanak** figyelemmel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 5:147. § (5) bekezdésére és 5:159. § (2) bekezdésére. Ennek keretében Használó az Ingatlant saját maga, mint Önkormányzat a községi és közösségi érdek érvényesítése, a közjó megvalósítása, és a közforgalmi hajózás további fenntartása érdekében és céljából birtokolhatja, közcélra használhatja, hasznait szedheti.

4. A Felek megállapodnak, hogy a használat ideje alatt a Használó köteles az Ingatlan közforgalmi hajókikötőként történő folyamatos üzemeltetésére és tudomásul veszi, hogy az Ingatlan egyéb, ezen kötelezettségéhez nem kötődő további használatára, hasznosítására kizárólag eseti jelleggel, az önkormányzat egyéb közfeladatának ellátása (pl. önkormányzati kulturális rendezvények) érdekében kerülhet sor.

5. Használó vállalja, hogy az üzemeltetési tevékenységhez szükséges hatályos engedélyeket (így különösen a vízjogi, mederkezelői, üzemeltetési engedélyt) a tevékenységének megkezdése előtt beszerzi, az üzemeltetés során az azokban foglaltak szerint, az előírt kötelezettségeket megtartva és teljesítve jár el.

6. Használó kijelenti, hogy ismeri a közforgalmú kikötőkre és azok üzemeltetésére vonatkozó jogszabályokat és más kötelező hatósági előírásokat, amely jelen Szerződés lényeges kötelezettsége. Használó vállalja, hogy az Ingatlant közforgalmú kikötőként üzemelteti és az erre vonatkozó jogszabályokat és kötelező hatósági előírásokat betartja. Használó tudomásul veszi, hogy e jogszabályok és kötelező hatósági előírások megszegése súlyos szerződésszegésnek minősül. A Tulajdonos vállalja, hogy használó kérésére a jogszabályok és kötelező hatósági előírások vonatkozásában tájékoztatást ad.

7. Használó tudomásul veszi és tűri, hogy Tulajdonos kikötőben elhelyezett informatikai, hálózati eszközei megtartására, üzemeltetésére továbbiakban is szüksége van, vállalja, hogy ezek üzemeltetéséhez, szükséges karbantartásához elengedhetetlen mértékben hozzáférést biztosít.

8. A Felek megállapodnak abban, hogy jelen szerződés alapján a használati jog alapítása ingyenesen, ellenérték fizetése nélkül történik figyelemmel az e pont szerinti költségviselési és adózási rendelkezésekre.

9. Használó vállalja, hogy ellátja az üzemeltetés folyamatosságát biztosító feladatokat, megköti az ehhez szükséges szerződéseket. Az üzemeltetés folyamatosságát Használó kizárólagosan és teljesörűen saját költségén biztosítja, visel az ezzel kapcsolatos és a használattal kapcsolatos minden költséget és terhet. Az üzemeltetés költségei alatt kell érteni különösen, de nem kizárólagosan az üzemeltetéshez szükséges valamennyi szolgáltatás költségét (például a személyzet biztosítása, a szemétszállítás, a rágcsálóirtás, a vagyonvédelem, a mederkotrás, a búvárfelmérés, geodéziai felmérés, az érintésvédelem), a közüzemi díjakat (például víz, villany, csatorna, szemétdíj, fűtés), az Ingatlant terhelő adókat, közterheket, az ingatlanra vonatkozó biztosítás fenntartásának költségeit. A Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 5:149. § (3) bekezdésétől eltérve a Használó viseli a rendkívüli javítások és helyreállítások költségét is. A Felek megállapodnak, hogy a Ptk. 5:150. § (2) bekezdésétől eltérve a használat megszűnésekor a Használó a saját költségén elvégzett rendkívüli javítási vagy helyreállítási munkálatok következtében esetleg beállott értéknövekedés megtérítésére nem jogosult.

10. Használó vállalja, hogy az Ingatlannal kapcsolatos valamennyi költséget, adót (ingatlanadó, építményadó stb.), hatósági díjat (felügyeleti díj, mederbérleti díj, stb) megfizeti, amelyet a Tulajdonos a Használó részére számlával, vagy más számviteli bizonylattal áthárít. Használó vállalja, hogy amennyiben az ingyenes használattal kapcsolatban a jelenlegi jogszabályok, vagy a jogszabályok változása alapján a Tulajdonost adófizetési kötelezettség – különösen társasági adó, helyi iparűzési adó vagy általános forgalmi adó - terhelné, úgy azt a Használó a jelen Szerződés alapján, a Tulajdonos megfelelő tájékoztatása után megtéríti, és olyan helyzetbe hozza Tulajdonost, hogy az ingyenes használatba adás miatt a Tulajdonost veszteség ne érje.

11. A Használó használati jogosultsága az Ingatlan teljes területére kiterjed.

12. A Tulajdonos kijelenti, hogy az Ingatlan per-, teher- és igénymentesek, és szavatosságot vállal azért, hogy a szerződés tárgyát képező Ingatlanra vonatkozóan - az 1. pontban ismertetett jogokon felül - harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Használót használati jogának gyakorlásában korlátozná vagy akadályozná.

13. A Tulajdonos és a Használó a használat joga létesítéséhez szükséges birtokátruházásról a következők szerint állapodnak meg: A Tulajdonos az 1. pontban meghatározott Ingatlan birtokát a jelen szerződés aláírását követő 10 munkanapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Használóra átruházza, aki ettől a naptól gyakorolja a használatból eredő jogosultságait és viseli a kötelezettségeket, így különösen a fenntartással járó költségeket. Használó a birtokátruházás napjától köteles a szükséges állagmegóvási, fenntartási és karbantartási feladatok (ideértve a mederkotrást is) saját költségén történő elvégzésére. Felek megállapodnak, hogy a rendeltetésszerű használat folyamatos biztosítása érdekében a birtokátruházáskor, majd azt követően három évente közös állapotfelmérést végeznek, melyről minden esetben jegyzőkönyvet vesznek fel.

14. A Használó köteles az 1. pontban meghatározott Ingatlant rendeltetés szerűen használni. Köteles az Ingatlant legalább a birtokátruházási és állapotfelvételi jegyzőkönyvben rögzített színvonalon fenntartani; mindent megtenni annak érdekében, hogy az Ingatlant az átvétel napját követően bármilyen károsodástól megóvja; megfelelni valamennyi egészségügyi, építésügyi, munkavédelmi és biztonsági jogszabály rendelkezésének.

15. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződés fennállása idején az Ingatlan tekintetében minden felmerült költséget, veszélyt és kárt, minden káreseménnyel kapcsolatos harmadik fél általi igényt a Használó visel.

16. Használó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlanon környezetkárosító tevékenységet sem ő, sem vele bármilyen jogviszonyban álló harmadik személy nem folytat. Amennyiben ennek ellenére az ingatlan környezeti károsodást szenved, köteles a kármentesítést a károsodásról való tudomásszerzését követően haladéktalanul, saját költségén elvégezni vagy elvégeztetni, a károsodás tényéről és a megtett intézkedésekről a Tulajdonost soron kívül írásban értesíteni.

17. Az Ingatlan használata során a Használó által harmadik személynek okozott károkért a Használó felel.

18. A használat megszűnését követően a Használó köteles az 1. pontban megjelölt Ingatlant a Tulajdonos birtokába visszabocsátani legalább az átvételkori állapotot biztosítva. Amennyiben az Ingatlan állapota nem éri el az átvételkori állapotot, Használó köteles megtéríteni a helyreállítási költségeket Tulajdonos számára. Használó tudomásul veszi, hogy az Ingatlanra fordított, a fenntartást meghaladó költségeinek és az Ingatlan értéknövelő beruházásainak Tulajdonos általi megtérítésére nem tarthat igényt.

19. A Használó tudomásul veszi, hogy kizárólag saját felelősségére és költségére végezhet az ingatlanon a fenntartást meghaladó mértékű értéknövelő és/vagy egyéb beruházást, azonban annak megtérítésére semmilyen jogcímen, módon és mértékben nem jogosult a Tulajdonossal szemben. Használó a megtérítési igényéről jelen szerződés aláírásával lemond. Szerződő Felek rögzítik, hogy a Használó által megvalósított felújítások, beruházások a Tulajdonos részére ingyenesen átadásra kerülnek.

20. Felek megállapodnak, hogy az Ingatlanon végzendő beruházások esetén Használó a beruházás előtt köteles a Tulajdonos írásbeli jóváhagyását kérni.

21. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatosan felmerülő költségek a Használót terhelik.

22. A Tulajdonos feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a használat joga az 1. pontban körülírt Ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára 25 éves határozott időre a Ptk. 5:159. §-a és a Ptk. 5:146. §-a alapján – az ingatlan-nyilvántartásba a Használó javára bejegyzésre kerüljön.

23. A Szerződő Felek ezennel megbízzák és egyben meghatalmazzák Dr. Molnár-Bíró György ügyvédet (Molnár-Bíró Ügyvédi Iroda, 1118 Budapest, Villányi út 47.) a jelen okirat megszerkesztésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy a használati jog bejegyzésével kapcsolatos összes ügyintézésben – beleértve az illetékes földhivatal előtti eljárást is – a Feleket akár együttesen, akár önállóan is teljes jogkörrel képviselje. Ellenjegyző ügyvéd jelen pontba foglalt meghatalmazást a Megállapodás aláírásával elfogadja.

24. A szerződés megszűnésére a Ptk. szabályai irányadóak azzal, hogy a jelen szerződést a Tulajdonos kártalanítás nélkül, azonnali hatállyal felmondhatja, amennyiben a Használó nem tesz eleget a jelen szerződés szerinti állagmegóvási, fenntartási és karbantartási kötelezettségének, vagy az Ingatlanban, vagy annak valamely elemében kárt okoz, illetőleg a jogszabályból, vagy a jelen szerződésből eredő lényeges kötelezettségét (súlyos szerződésszegés) felróható módon megszegi. A Tulajdonos a szerződés azonnali hatályú felmondását megelőzően, 15 napos határidő tűzésével írásban felhívja Használót kötelezettségeinek teljesítésére, ennek eredménytelensége esetén jogosult a szerződés azonnali hatályú felmondására.

25. A Tulajdonos az azonnali hatályú felmondás valamely feltételének fennállása esetén, a károk elhárítása, megelőzése és/vagy az állagmegóvás, illetve a rendeltetésszerű használat, az üzemeltetés folyamatosságának biztosítása érdekében végzett tevékenysége indokolt költségeinek Használó általi megtérítésére jogosult.

26. Jelen szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a Ptk. vonatkozó szabályai az irányadóak.

27. A szerződés, annak mindkét fél általi aláírásával jön létre és a Feleknek a szerződés tárgyában döntésre jogosult testületeinek jóváhagyó döntése estén, az utolsó jóváhagyás megadásának napján lép hatályba. A Felek az ellenjegyző ügyvéd részére a hatálybalépéssel kapcsolatos okiratokat megküldik, aki a hatálybalépés napját a jelen okiratra rávezeti.

28. A Felek – akik közül a Tulajdonos magyarországi székhelyű gazdasági társaság, Használó pedig helyi önkormányzat - e szerződést, amely készült ... eredeti példányban – kölcsönös elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Kelt: Budapest, 2020. év június hó 30. napján

.....	.....
Tulajdonos	Használó
Balatoni Hajózási Zrt.	Balatonkenese Város Önkormányzata
Kollár József	Jurcsó János
polgármester	polgármester

A jelen használati szerződést készítettem és ellenjegyzem a 1997. évi CXLI. tv. 32. § (1) bekezdése és a 2017. évi LXXXVIII. tv. (Ütv.) 43. § (1)-(2) és (4) bekezdése alapján
Budapest, 2020. június 30. napján :

.....
Dr. Molnár-Bíró György ügyvéd
Molnár-Bíró Ügyvédi Iroda
1118 Budapest, Villányi út 47.
KASZ: 36065657

Hatályba lépett 2020. ..... napján.

.....
Dr. Molnár-Bíró György
ügyvéd
KASZ: 36065657